# PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

## Faits saillants - Canada

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : deuxième trimestre de 2016

## Les mises en chantier d'habitations devraient ralentir en 2016 et 2017

### Aperçu[1]

Les perspectives du marché de l'habitation contenues dans le présent rapport reflètent l'évolution des risques depuis le quatrième trimestre de 2015. La progression des mises en chantier d'habitations devrait ralentir durant la période visée par les prévisions, en raison de l'excès d'unités disponibles dans le marché de logements collectifs. Pour leur part, les ventes MLS® augmenteront en 2016 sous l'effet d'un redressement de la croissance économique, avant de diminuer légèrement en 2017.

Ce portrait global masque cependant des disparités régionales. Alors que le recul persistant des prix du pétrole a provoqué un ralentissement du marché de l'habitation dans les provinces productrices de pétrole, le marché de l'habitation a pris de la vigueur dans d'autres provinces, grâce à des gains dans l'emploi et à un solde migratoire positif. Ces tendances positives feront monter les prix en Colombie-Britannique et en Ontario en 2016. Par contre, la progression des prix pourrait ensuite ralentir dans les provinces où le marché présente des signes plus évidents de surévaluation.

Afin de refléter l'incertitude associée à divers facteurs de risque, la SCHL produit maintenant deux fourchettes de prévisions : une fourchette étroite et une fourchette large. La première partie des prévisions porte sur les facteurs déterminants et leur incidence sur le marché de l'habitation. La deuxième met l'accent sur la fourchette étroite, qui permet de cerner les effets sur le marché de l'habitation à partir d'un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et de facteurs économiques fondamentaux sous-jacents. La troisième partie – Risques associés aux prévisions – insiste plutôt sur la fourchette large pour détecter les risques plus vastes associés aux perspectives économiques.

[1] Les prévisions et les données historiques contenues dans le présent document sont fondées sur les données disponibles au 29 avril 2016.

### Table des matières


1 Les mises en chantier d'habitations devraient ralentir en 2016 et 2017

2 En résumé

2 Tendances influant sur l'habitation

3 Perspectives nationales détaillées

6 Résumé des perspectives provinciales

6 Risques associés aux prévisions

10 Tendances en bref

11 Perspectives provinciales

25 Résumé des prévisions



**ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!**

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

# En résumé :

## Mises en chantier d'habitations :

Le nombre annuel de mises en chantier d'habitations devrait se situer entre 181 300 et 192 300 en 2016 et entre 172 600 et 183 000 en 2017, ce qui représente une légère révision à la hausse par rapport à nos prévisions précédentes, mais une diminution en comparaison du résultat de 195 535 mises en chantier inscrit en 2015.

## Reventes :

En 2015, les transactions conclues par l'intermédiaire du Multiple Listing Service® (les ventes MLS®)[2] ont été au nombre de 505 673. Leur nombre devrait être compris entre 501 700 et 525 400 en 2016, puis entre 485 500 et 508 400 en 2017.

## Prix de revente :

Le prix MLS® moyen devrait se chiffrer entre 474 200 et 495 800 $ en 2016 et entre 479 300 et 501 100 $ en 2017. Ces niveaux dépassent le prix moyen de 2015, qui s'élevait à 442 999 $.

## Perspectives provinciales :

Bien que nous nous attendions à un ralentissement du marché de l'habitation à l'échelle nationale, le niveau d'activité sur le marché de l'habitation variera grandement d'une province à l'autre. Au vu des tendances de l'économie mondiale, un ralentissement de la croissance dans les provinces productrices de pétrole (Alberta, Saskatchewan et Terre-Neuve-et-Labrador) sera en partie compensé par un raffermissement de la croissance du PIB en Colombie-Britannique et en Ontario. Les prix du pétrole et du gaz naturel sont demeurés bas durant le premier trimestre de 2016 et, bien que les prévisions consensuelles annoncent une hausse des cours du pétrole, il est plus probable que cela se produise en 2017. Par conséquent, les mises en chantier d'habitations devraient encore diminuer dans les régions productrices de pétrole en 2016, avant de se redresser en 2017. Selon les prévisions, les gains les plus importants au titre de l'emploi et de la migration nette seront réalisés en Colombie-Britannique et en Ontario, où l'activité est censée s'intensifier encore sur le marché du neuf en 2016, compensant ainsi une partie du ralentissement économique que connaissent les provinces productrices de pétrole. Tout compte fait, en 2017, le niveau des mises en chantier d'habitations au niveau natonal devrait baisser moins qu'en 2016.

### Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

# Tendances influant sur l'habitation[3]

Avant d'examiner les prévisions détaillées, il est utile de lire cette section, qui porte sur les facteurs déterminants pour le marché de l'habitation national. Ces facteurs sont les éléments essentiels du cadre qu'utilise la SCHL pour produire le rapport *Perspectives du marché de l'habitation*.

## Reprise prévue de la croissance du produit intérieur brut

Selon le consensus de l'industrie établi en avril 2016, la croissance économique mondiale devrait ralentir en 2016 avant de se redresser en 2017. Les perspectives de croissance au Canada se sont améliorées à la suite de l'annonce d'une augmentation des dépenses publiques et de l'essor généralisé de l'économie survenu au début de l'année. Après avoir ralenti en 2015, la croissance devrait se raffermir en 2016 grâce à une hausse des exportations dans le secteur de la fabrication.

[2] MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Selon les résultats de l'Enquête sur les perspectives des entreprises de la Banque du Canada publiés au printemps 2016, les intentions d'accroître les investissements sont plus élevées chez les entreprises qui profitent de la demande étrangère, surtout les exportateurs dont les activités ne sont pas tributaires des produits de base. D'après la moyenne des prévisions du secteur privé, le PIB du Canada devrait augmenter de 1,7 % en 2016, ce qui est supérieur au taux de 1,2 % enregistré en 2015. Pour ce qui est du PIB réel, la prévision fait état d'une hausse de 2,2 % en 2017, lorsque l'économie recommencera à tourner à plein régime.

### Amélioration des tendances de l'emploi en 2017

Selon les prévisions du secteur privé, le taux de chômage global au Canada augmentera légèrement pour s'établir à 7,2 % en 2016, puis glissera à 7,0 % en 2017 (taux de 7,1 % en 2015). Les tendances de l'emploi devraient s'améliorer en 2017, car l'économie s'ajustera aux prix plus bas du pétrole et sera stimulée par la promesse d'une hausse des dépenses publiques. De plus, le salaire horaire devrait augmenter plus vite (2,5 %) que les prix à la consommation (1,5 %) en 2016. Des gains dans l'emploi et une croissance plus importante des revenus réels rendront possible une augmentation de la demande de logements.

### Le rythme de formation des ménages continuera de soutenir la demande de logements neufs

Le modèle de projection de la demande de logements (MPDL) de la SCHL utilise des données démographiques historiques pour projeter le rythme annuel moyen de la création de ménages, un indicateur de la demande de logements neufs. Selon les données démographiques actuelles, le MDPL estime ce rythme à 190 000 ménages par année pour la période allant de 2011 à 2016. Or, le rythme des formations de ménage est supérieur au rythme des mises en chantier prévu dans ce rapport.

### Prévision de hausse modérée des taux hypothécaires en 2017

Les taux hypothécaires devraient demeurer près des niveaux actuels jusqu'à la fin de 2016, ce qui soutiendra la demande de logements. À l'instar des prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt commencent à augmenter progressivement durant la première moitié de 2017.

Selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires de cinq ans oscillera entre 4,4 et 5,0 % en 2016 et entre 4,7 et 5,3 % en 2017.

## Perspectives nationales détaillées

### Moins de mises en chantier d'habitations au Canada en 2016 et 2017

Le niveau national des mises en chantier d'habitations devrait être plus bas qu'en 2015, car de nombreux facteurs agiront comme contrepoids.

Évolution de la demande sur le marché de l'habitation :

- Le rythme de création des ménages a été plus élevé que prévu au cours des trois dernières années, ce qui a été favorable à un accroissement de la demande de logements neufs.
- À l'inverse, l'augmentation exceptionnellement forte des prix enregistrée dans certaines grandes RMR pourrait limiter la croissance de la demande, et ce, même si l'emploi et le revenu sont en meilleure posture que prévu, comme nous l'avons mentionné plus haut. Cela tempérera la demande nationale de logements, puisqu'une large part des mises en chantier du pays a lieu dans ces grandes RMR.

D'autres pressions tendront à ralentir les mises en chantier habitations et à réduire l'offre :

- Depuis le début des années 2000, c'est surtout le segment des logements collectifs qui alimente le stock de logements achevés et invendus. Aujourd'hui, près de 60 % des logements achevés et invendus en stock sont des logements collectifs. Ce stock[4],

[1] Les hypothèses économiques de la SCHL sont fondées sur des renseignements de nature publique et sur la moyenne des prévisions établies par les prévisionnistes du secteur privé au Canada.

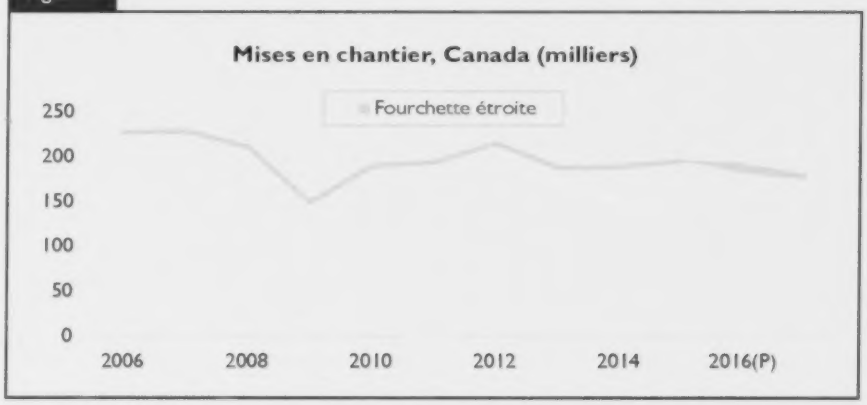
[4] Le nombre de logements dont il est question ici ne tient compte que des centres urbains de 50 000 habitants et plus. Les stocks de logements correspondent au nombre d'unités achevées et non écoulées à une date donnée. Un logement est considéré comme écoulé dès la signature d'une convention obligatoire et inconditionnelle avant son achat. La définition de ce concept a été mise à jour récemment. Avant 2013, l'unité était considérée comme écoulée lorsqu'une entente avait été conclue pour l'achat ou pour la location de celle-ci. Cependant, les données sur l'écoulement des logements collectifs destinés à la location n'étaient pas toujours disponibles. Les données sur les conditions de l'offre dans le marché des propriétaires-occupants et dans le marché locatif sont dorénavant recueillies dans le cadre d'enquêtes distinctes (se reporter à l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL pour le marché locatif et au Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL pour le marché des propriétaires-occupants). En outre, l'appellation de ces données (« achevés et inoccupés ») est devenue « achevés et non écoulés » puisque le décompte se fait maintenant en fonction de la conclusion d'un contrat exécutoire.

dont le niveau était de 4,8 logements par tranche de 10 000 habitants au premier trimestre de 2016, était inférieur à celui de 5,0 logements enregistré au quatrième trimestre de 2015, mais demeurait supérieur à la moyenne historique de 4,4 logements. Cela semble indiquer qu'il est encore nécessaire de gérer les stocks dans certaines RMR.

- Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée à l'automne par la SCHL dans les 35 grands centres urbains du Canada, le taux d'inoccupation moyen des appartements expressément construits pour le marché locatif a atteint 3,3 % à l'automne 2015, son plus haut niveau depuis 1998. En plus, comme les mises en chantier de logements destinés au marché locatif avaient augmenté de 40 % l'année dernière, la taille du parc locatif avait augmenté. Cela laisse entrevoir une diminution du niveau national des mises en chantier dans le secteur locatif en 2016 et 2017, bien que la situation varie d'une RMR à l'autre, comme nous l'avons expliqué plus haut.

Compte tenu de ces facteurs, il est prévu que la croissance des mises en chantier d'habitations se modérera durant la période à l'étude. Toutefois, l'incertitude quant à l'évolution des prix du pétrole demeure grande, ce qui pourrait nuire à la demande dans les provinces exportatrices de pétrole. En revanche, cela pourrait aussi donner lieu à des résultats supérieurs aux prévisions antérieures, en raison des mesures visant à stimuler l'investissement dans le secteur public. Comme les risques sont plus équilibrés, notre évaluation est plus positive qu'au quatrième trimestre de 2015. Par conséquent, le nombre de mises en chantier d'habitations devrait se situer entre 181 300 et 192 300 en 2016 et entre 172 600 et 183 000 en 2017.

Figure 1




Source : SCHL, (P) Prévisions

## Légère hausse des mises en chantier de maisons individuelles en 2016, suivie d'une baisse en 2017

Au premier trimestre de 2016, le nombre désaisonnalisé de mises en chantier de maisons individuelles a augmenté de 14,0 % en regard du quatrième trimestre de 2015. Cette hausse, la plus importante hausse affichée depuis 2009, met fin à un cycle baissier amorcé en 2010. Les mises en chantier de maisons individuelles ont été stimulées par la rareté des inscriptions sur le marché de la revente et par la faiblesse des stocks de maisons individuelles remarquée depuis quelques trimestres.

Malgré la récente remontée des mises en chantier de maisons individuelles, les acheteurs continueront de délaisser les maisons individuelles neuves chères, dont le prix augmente plus rapidement que celui des logements collectifs. Ils se tourneront vers des options plus abordables, comme les logements collectifs neufs et les habitations existantes.

Pour les mises en chantier de maisons individuelles, les prévisions de la fourchette étroite se situent entre 70 500 et 73 100 en 2016 et entre 63 900 et 66 500 en 2017, comparativement à un total de 68 100 en 2015.

## Baisse des mises en chantier imputable surtout aux logements collectifs

Au premier trimestre de 2016, le nombre désaisonnalisé des mises en chantier de logements collectifs[5] a diminué de 4,2 % par rapport au premier trimestre de 2015. Après avoir frôlé des sommets records durant la deuxième moitié de 2015, il devrait continuer de baisser en 2016 avant de se stabiliser en 2017.

Certains déséquilibres du marché sont aujourd'hui moins prononcés. Certaines données semblent montrer que l'activité sur le marché du neuf commence à s'ajuster à l'abondance du stock et aux taux d'inoccupation

[5] Par logements collectifs, on entend les jumelés, les maisons en rangée et les appartements.

élevés des logements locatifs, et qu'elle continuera de s'ajuster tout au long de l'horizon prévisionnel :

- Le nombre de logements collectifs nouvellement achevés et invendus par tranche de 10 000 habitants s'est élevé à 2,8 au premier trimestre de 2016, contre 3,2 au même trimestre en 2015. Ce taux demeure cependant supérieur à la moyenne historique de 2,3, ce qui laisse entrevoir d'autres baisses;
- Le pourcentage de logements destinés au marché locatif sur l'ensemble des mises en chantier en milieu urbain a atteint en 2015 un niveau qui n'avait pas été aussi haut depuis 1992. Ce facteur, combiné au taux d'inoccupation national plus élevé, incitera les constructeurs à réduire leur production dans ce segment du marché.

Comme nous l'avons mentionné ci-dessus, les accédants à la propriété constituent une autre source importante de la demande de logements collectifs, moins chers que les maisons individuelles.

Même si les pressions à la baisse qui s'exercent sur les mises en chantier de logements collectifs à cause des déséquilibres de l'offre et des tendances démographiques sont censées s'accentuer durant la période visée par les prévisions, l'effet de ces facteurs sur la production d'ensembles résidentiels devrait être partiellement annulé par un déplacement de la demande vers les habitations moins chères, notamment les logements collectifs neufs ou existants, au détriment des maisons individuelles neuves plus chères. En fait, les données pour

Figure 2

Source : ACI, (P) Prévisions par la SCHL

mars 2016 indiquent que le prix MLS® des maisons individuelles existantes continue de diverger de l'indice des prix des appartements, poursuivant ainsi la tendance observée au cours des cinq dernières années. Cet écart reflète l'évolution différente de l'abordabilité de ces deux types de logements.

En conséquence, les mises en chantier de logements collectifs devraient baisser encore en 2016, et se chiffrer entre 108 600 et 121 500, mais se stabiliser par la suite. En 2017, leur nombre demeurera à peu près le même qu'en 2016, soit entre 106 300 et 121 800.

## Hausse prévue des ventes MLS® en 2016, suivie d'une baisse en 2017

Même si les ventes MLS® ont commencé l'année 2016 en beauté et sont censées augmenter en 2016 (par rapport au niveau enregistré en 2015), leur niveau annuel devrait diminuer en 2017. La hausse affichée au premier trimestre de 2016 a été presque entièrement attribuable aux ventes conclues en Colombie-Britannique, mais les ventes devraient diminuer dans cette province en raison d'une pénurie d'inscriptions.

Les tendances démographiques et la montée graduelle attendue des taux hypothécaires sont aussi des facteurs susceptibles de limiter les ventes de logements existants. En 2017, la demande de logements existants devrait être plus faible qu'en 2015 et 2016, étant donné le rapport exceptionnellement élevé entre les ventes MLS® et le nombre de ménages.

Selon les prévisions, les ventes MLS® seront au nombre de 501 700 à 525 400 en 2016 et de 485 500 à 508 400 en 2017.

## Un marché national relativement équilibré[6], mais caractérisé par des disparités régionales grandissantes, durant la période à l'étude

La SCHL prévoit une hausse des prix en 2016, vu le bon début

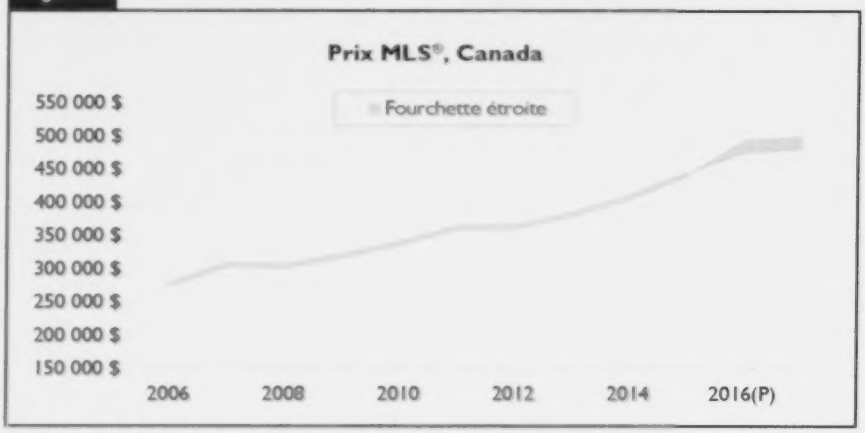
[6] Dans l'ensemble du marché MLS® canadien, lorsque le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) est inférieur à 40 %, les prix des habitations augmentent généralement dans une proportion moins importante que le taux d'inflation. Un RVNI supérieur à 55 % est caractéristique d'un marché favorable aux vendeurs. Dans un tel marché, la hausse des prix des logements est en général plus rapide que celle de l'inflation globale. Quand le RVNI se situe entre ces deux limites, on dit que le marché est équilibré.

d'année qu'ont connu certaines provinces, en particulier la Colombie-Britannique et l'Ontario. Une partie de l'augmentation des prix s'explique par la composition des ventes : les ventes de maisons individuelles chères contribuent davantage à la croissance globale des prix parce qu'elles ont un poids proportionnellement plus important dans le calcul du prix moyen[7].

Un changement dans la composition des ventes MLS® est à prévoir en 2017 : il se vendra moins d'habitations existantes chères et davantage de logements existants dont le prix est modéré. En outre, un ralentissement prévu de la demande, attribuable à la remontée des taux hypothécaires attendue pour le milieu de 2017, devrait également contribuer au ralentissement de la croissance des prix.

Au Canada, le prix MLS® moyen devrait se chiffrer entre 474 200 et 495 800 $ en 2016 et entre 479 300 et 501 100 $ en 2017.

Figure 3




Source : ACL (P) Prévisions par la SCHL

## Résumé des perspectives provinciales

Les tendances provinciales refléteront les disparités dans les résultats économiques. Par exemple, dans le cas des mises en chantier d'habitations, les perspectives s'établissent comme suit pour 2016 :

- Le ralentissement de la construction résidentielle que connaissent les régions productrices de pétrole devrait être en partie compensé par une hausse des mises en chantier dans d'autres provinces.
- Les tendances économiques et démographiques devraient s'améliorer en Colombie-Britannique et en Ontario. En effet, les exportateurs verront leurs coûts de transport baisser en raison de la diminution des prix du pétrole. Ils bénéficieront aussi des faibles taux d'intérêt, de la diminution du taux de change Canada–États-Unis et d'une augmentation de leur solde migratoire.

Perspectives pour le marché du neuf en 2017 :

- En Colombie-Britannique et en Ontario, les mises en chantier d'habitations augmenteront en 2016 avant de diminuer en 2017.
- Au Québec et dans les Maritimes, les mises en chantier seront stables ou à la baisse.
- Au Manitoba, les mises en chantier augmenteront légèrement.
- Dans les provinces productrices de pétrole, c'est-à-dire l'Alberta, la Saskatchewan et Terre-Neuve-et-Labrador, les mises en chantier augmenteront en raison de la hausse prévue des prix du pétrole.

Pour ce qui est des perspectives du marché de la revente dans les différentes régions, ce sont l'Ontario et la Colombie-Britannique qui devraient afficher la plus forte hausse des ventes MLS® en 2016, grâce à leur conjoncture économique favorable. La croissance des ventes dans ces provinces devrait partiellement compenser les baisses prévues en Alberta et en Saskatchewan. En 2017, le niveau national des ventes de logements existants diminuera à cause d'un ralentissement prévu en Ontario et en Colombie-Britannique.

Dans ces deux provinces, le prix MLS® moyen devrait demeurer supérieur à la moyenne nationale durant toute la période à l'étude, tandis qu'en Alberta, il devrait descendre sous la moyenne.

## Risques associés aux prévisions

Malgré la vigueur récente de certains marchés du travail, les mesures de stimulation annoncées dans le budget fédéral et un raffermissent des prix du pétrole en avril, facteurs qui ont contribué à convaincre les gens que 2016 sera une année de stabilité pour

[7] Cet effet est partiellement lié à la composition de ventes, puisque la proportion de maisons de luxe (prix supérieur à 1 M $) sur l'ensemble des ventes est en augmentation constante à Vancouver et à Toronto.

les marchés de l'habitation, certains risques mondiaux et intérieurs doivent être pris en considération. Ces risques, s'ils se concrétisaient, pourraient exercer des pressions supplémentaires sur les marchés de l'habitation, les déséquilibres de l'offre et la capacité des ménages de rembourser leur dette. Cette partie présente un résumé des risques sous-jacents à la fourchette large des prévisions de la SCHL.

## Prix du pétrole

L'évolution future des prix du pétrole et la capacité de l'économie canadienne de s'y ajuster demeurent le risque interne le plus important qui pèse sur la croissance de l'économie canadienne. Malgré un léger redressement du cours du pétrole brut West Texas Intermediate (WTI), qui, après s'être maintenu à 35 $ en début d'année, est monté à 40 $ en avril 2016, une grande incertitude plane toujours sur l'évolution des prix du pétrole.

Jusqu'à présent, le recul des prix du pétrole a nui à l'économie des provinces productrices de pétrole, c'est-à-dire la Saskatchewan, Terre-Neuve-et-Labrador et l'Alberta. La demande de logements a ralenti, car la possibilité d'un retard dans la construction de chantiers énergétiques, ou encore d'une réduction ou d'une annulation des travaux dans ces chantiers, a eu des effets néfastes sur l'emploi, le revenu des ménages et le solde migratoire. Selon *Rapport sur la politique monétaire* (avril 2016) de la Banque du Canada sur les intentions d'investissement des entreprises du secteur pétrolier et gazier, « la Banque s'attend à ce que le niveau des investissements dans ce secteur baisse nettement en 2016 pour la deuxième année d'affilée, et soit donc environ 60 % moins élevé qu'en 2014 ».

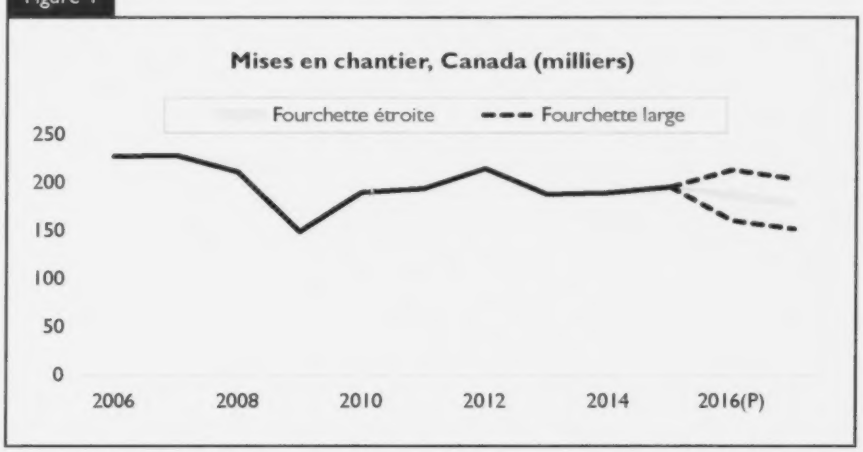
Cependant, les conséquences globales de la baisse des prix du pétrole brut sur l'économie canadienne sont encore difficiles à déterminer; elles dépendent de l'ampleur de la remontée des prix du pétrole et du moment où elle s'effectuera. Si l'effet négatif net du recul des prix du pétrole sur l'économie canadienne est plus important que prévu, il pourrait falloir accentuer la détente monétaire afin de le compenser. Les prévisions actuelles de la SCHL, telles qu'elles sont présentées dans *Perspectives du marché de l'habitation*, sont fondées sur le consensus de l'industrie en avril 2016, selon lequel les prix du pétrole remonteront pour se situer entre 36 et 60 $ US le baril en 2017. Avec ce scénario, nous nous attendons à des répercussions négatives sur le marché de l'habitation des provinces productrices de pétrole, puisque davantage de chantiers d'exploitation de sables bitumineux, qui sont coûteux, subiront des retards. En cas de pression à la baisse, les niveaux des mises en chantier, des ventes et des prix seront plus bas, soit dans la partie inférieure de la fourchette large (voir les figures 4, 5 et 6).

À plus long terme, les résultats du marché du pétrole pourraient être supérieurs aux attentes, puisqu'il est possible que les cours du pétrole augmentent. La demande de pétrole devrait prendre de l'expansion sous l'effet d'un renforcement de l'activité économique mondiale. Cependant, la croissance de l'offre pétrolière a été limitée par la réduction des investissements dans de nouvelles capacités de production.

## Surévaluation sur les marchés de l'habitation

Récemment, des signes de surévaluation ont été détectés dans neuf grands centres du Canada, ce qui risque de donner des résultats inférieurs aux prévisions. Cela crée aussi de l'incertitude quant à la forme que prendront ces déséquilibres dans les différents marchés de l'habitation. Si le déséquilibre entre le prix des logements et celui correspondant aux facteurs fondamentaux sous-jacents est corrigé, cela pourrait avoir un effet négatif sur les prévisions. Les résultats se situeraient alors dans la partie

Figure 4




Source : SCHL, (P) Prévisions

inférieure de la fourchette de prévisions (voir les figures 4, 5 et 6).

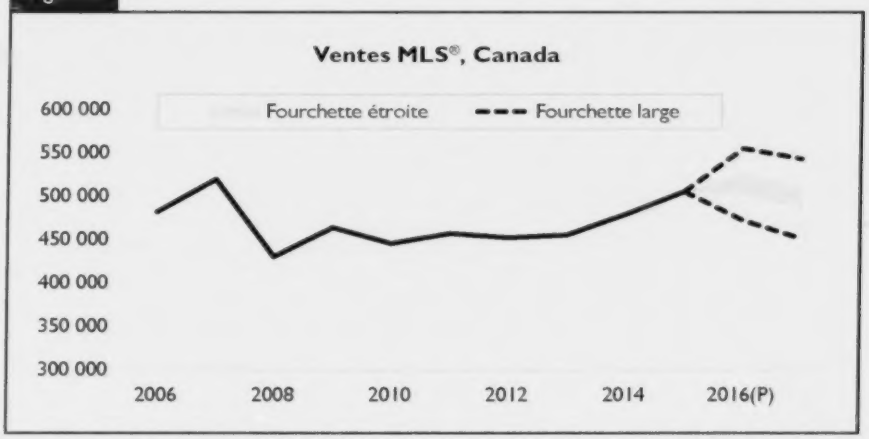
## Endettement des ménages

Le niveau d'endettement des ménages demeure élevé et continuera d'être un important facteur de vulnérabilité. En cas de choc négatif entraînant une hausse substantielle du taux de chômage au Canada, beaucoup de gens pourraient avoir besoin de puiser dans leur avoir pour joindre les deux bouts. Cependant, l'avoir des ménages étant concentré dans des actifs non liquides, comme le logement, l'effet d'un tel choc pourrait être amplifié par la nécessité pour ces ménages de vendre leur propriété. Il en résulterait un afflux soudain de logements à vendre sur le marché, donc d'autres pressions à la baisse sur les prix des habitations. Autrement dit, l'endettement des ménages est un facteur de vulnérabilité susceptible d'accentuer les effets négatifs d'un choc économique, d'où l'importance de le suivre de près (voir les figures 4, 5 et 6).

## Croissance de l'économie mondiale

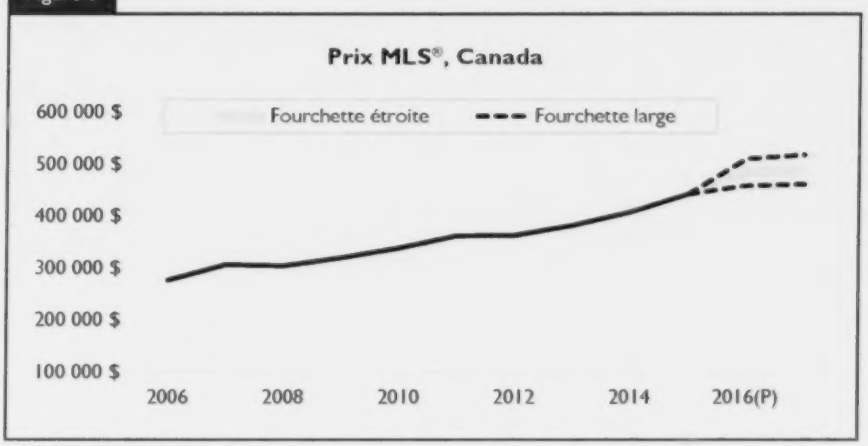
Dans une perspective plus large, un nouveau ralentissement de la croissance économique en Chine pourrait également nuire à l'économie canadienne en affaiblissant la demande d'exportations canadiennes et en faisant baisser le prix des produits de base. À l'inverse, la possibilité que la croissance économique aux États-Unis soit plus forte que prévu constitue un facteur susceptible de produire des résultats supérieurs aux prévisions, car cela profiterait aux exportateurs canadiens et entraînerait sans doute une demande de logements plus vive que ne le laissent entrevoir les prévisions.

Figure 5




Source : ACL (P) Prévisions par la SCHL

Figure 6




Source : ACL (P) Prévisions par la SCHL

Pour refléter le risque que les résultats pour l'économie et le marché de l'habitation soient inférieurs ou supérieurs aux prévisions :

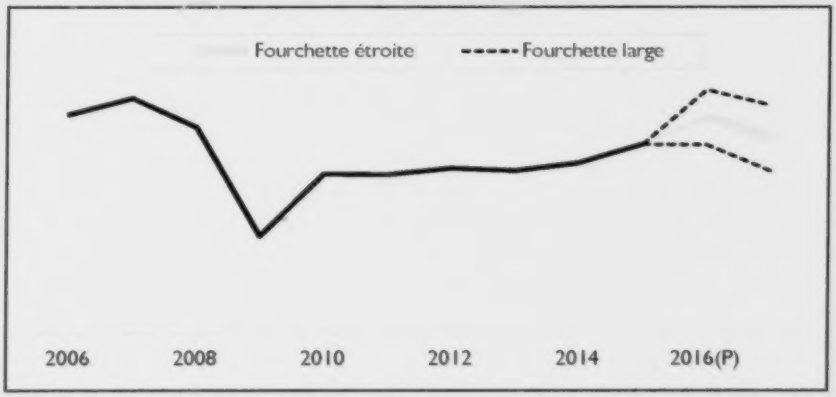
- Pour l'ensemble du Canada, le niveau prévu des mises en chantier d'habitations dans la fourchette large est de 162 000 à 211 600 en 2016 et de 152 100 à 203 500 en 2017.
- Les ventes MLS® pourraient se chiffrer entre 472 100 et 555 000 en 2016 et entre 451 100 et 542 800 en 2017.
- Pour sa part, le prix MLS® moyen pourrait se situer entre 459 100 et 510 900 $ en 2016 et entre 461 800 et 518 600 $ en 2017.

## Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.




* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

## Tendances en bref

| Facteurs déterminants et leur incidence sur le marché de l'habitation | |
|---|---|
| Taux hypothécaires | Les taux hypothécaires devraient rester proches de leurs niveaux actuels jusqu'à la fin de 2016 et soutenir la demande de logements. Les prévisions indiquent que les taux d'intérêt se mettront à augmenter progressivement pendant la première moitié de 2017, ce qui contribuera à réduire la demande de logements. |
| Emploi | Conformément au consensus établi entre les principaux prévisionnistes canadiens, nous nous attendons à ce que l'emploi progresse de 0,9 % en 2016 et de 1,3 % en 2017. |
| Revenu | Le revenu devrait s'accroître modestement, à mesure que la conjoncture de l'économie canadienne s'améliorera. La croissance du revenu continuera donc de favoriser la demande de logements durant la période à l'étude. |
| Migration nette | L'économie canadienne devrait continuer d'attirer un nombre élevé d'immigrants, de sorte que la migration nette restera supérieure à la moyenne historique et stimulera le marché de l'habitation au Canada. |
| Facteurs démographiques | Même si le rythme de la création de ménages demeure assez élevé, la population de 25-34 ans croît plus lentement. Combiné au vieillissement global de la population, ce facteur aura une incidence sur le type de logement et le mode d'occupation recherchés. |
| Marché de la revente | Le rapport de l'Évaluation du marché de l'habitation indique la présence de signes de surévaluation dans 9 des 15 centres couverts dans le rapport. Une correction plus marquée que prévue du déséquilibre entre les prix observés et les prix correspondants aux facteurs économiques sous-jacents pourrait avoir un effet négatif sur les prévisions. |
| Stocks de logements achevés et non écoulés | Même s'il dépasse encore la moyenne historique, le nombre de logements achevés et non écoulés a diminué au cours du dernier trimestre. |

# Perspectives provinciales

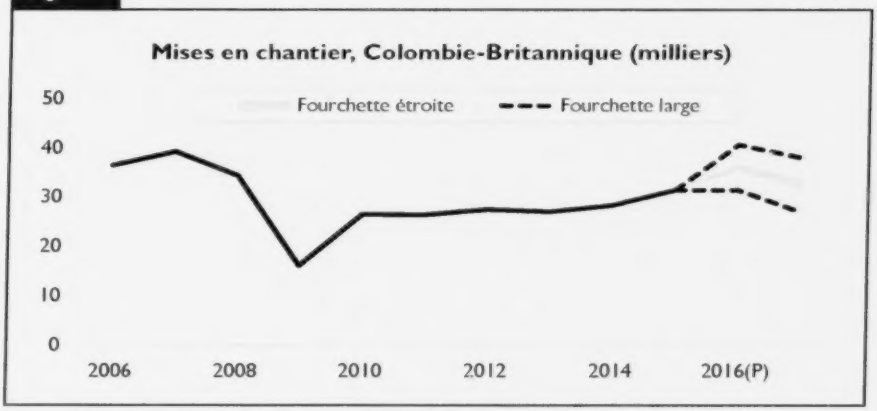
## Colombie-Britannique

### Aperçu

La croissance démographique et l'expansion économique vont soutenir la demande de biens et de services, notamment en matière d'habitation, cette année et la suivante. Mue par la démographie, la demande de biens et de services contribuera à la hausse des dépenses de consommation, ces dernières étant la plus importante composante de l'économie provinciale. Puisque les taux d'intérêt devraient demeurer relativement faibles et stables jusqu'au milieu de 2017, les secteurs économiques sensibles aux taux d'intérêt, comme les placements et les biens de consommation durables, contribueront à la croissance économique globale. La faiblesse des prix du pétrole devrait continuer d'avoir une incidence favorable de façon nette et soutenue sur l'économie de la Colombie-Britannique, puisque les consommateurs et les entreprises bénéficieront de la diminution des coûts du transport.

La demande de logements de propriétaires-occupants et locatifs devrait s'accroître en raison de l'immigration en provenance d'autres régions du Canada et de l'étranger et contribuer à l'accroissement des mises en chantier d'habitations. De plus, la circulation des personnes en Colombie-Britannique entraînera un roulement sur le marché de l'habitation, ce qui contribuera à un niveau élevé d'activité sur le marché de la revente cette année. En raison des prix relativement plus élevés des logements à Vancouver, les gens pourraient migrer vers des marchés de l'habitation moins coûteux, ce qui générerait une demande dans d'autres centres et entraînerait une hausse des prix sur ces marchés. L'étendue de cette pression haussière sur les prix dépendra de l'évolution des nouvelles inscriptions à mesure que les prix des logements s'élèvent.

Figure 7




Source : SCHL, (P) : Prévision

Selon les perspectives du marché de l'habitation de la Colombie-Britannique, les niveaux des ventes, des prix et des mises en chantier devraient être plus élevés en 2016, avant de se stabiliser en 2017. Cependant, ces perspectives sont dans une certaine mesure incertaines. Même si les facteurs fondamentaux économiques de la province sont solides comparativement au passé ainsi qu'aux autres provinces, plus particulièrement au plan de la croissance de l'emploi et démographique à Vancouver, il y a des signes de déséquilibre sur le marché de la revente du centre le plus important de la province. Selon le cadre d'évaluation du marché de l'habitation (EMH) de la SCHL, il y a des signes élevés de surévaluation sur le marché de l'habitation de Vancouver. Un redressement éventuel du déséquilibre entre les prix observés et des prix conformes aux facteurs économiques sous-jacents pourrait influer sur les prévisions provinciales et se traduire par des résultats se situant dans la tranche inférieure des fourchettes prévisionnelles. Autrement, si aucun choc ne déclenche un tel scénario, les niveaux des mises en chantier, des ventes et des prix sur le marché de l'habitation de la province pourraient s'établir dans la tranche supérieure de la fourchette large présentée dans ce rapport.

### En détail

Mises en chantier de maisons individuelles : Puisque les prix à la hausse sur le marché de la revente orienteront davantage d'acheteurs vers le marché du neuf, les constructeurs devraient répondre à la demande cette année et l'an prochain. Ils couleront les fondations d'un nombre accru de maisons individuelles grâce aux logements de remplacement, car l'augmentation de la valeur des terrains et le parc de logements vieillissant favoriseront la construction dans ce segment. En outre, les habitations sur ruelle viendront alimenter les mises en chantier de maisons individuelles. Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait se situer entre 11 000 et 11 400 en 2016 avant de diminuer pour s'établir entre 10 200 et 10 800 en 2017.

Mises en chantier de logements collectifs : Les copropriétés représenteront la majeure partie des mises en chantier de logements collectifs pour plusieurs raisons, dont leur fourchette de prix attrayante pour les accédants à la propriété. Sur les marchés locatifs, il faut s'attendre à ce que les bas taux d'inoccupation dans les grands centres de la province stimulent davantage la construction d'ensembles. Selon les prévisions, le nombre de mises en chantier de logements collectifs se situera entre 24 200 et 25 400 en 2016. Une fourchette plus large est attendue en 2017.

Reventes : L'accélération du renouvellement reflétera l'augmentation des flux migratoires ainsi que la hausse des niveaux d'emploi projetés, mais le faible nombre de nouvelles inscriptions pourrait limiter les ventes de logements existants. Les ventes MLS® devraient atteindre entre 103 800 et 113 000 transactions en 2016, puis entre 90 000 et 100 600 transactions en 2017.

Prix : Un marché de la revente favorable aux vendeurs devrait s'étendre à toute la province, ce qui laisse entrevoir des hausses des prix sur la plupart des marchés de l'habitation. La part croissante des ventes dans les fourchettes de prix supérieures à Vancouver continuera d'exercer une pression haussière sur le prix moyen dans la province. Le prix MLS® moyen devrait se situer entre 718 000 et 756 600 $ en 2016, puis augmenter un peu pour se situer entre 722 900 et 786 100 $ en 2017.

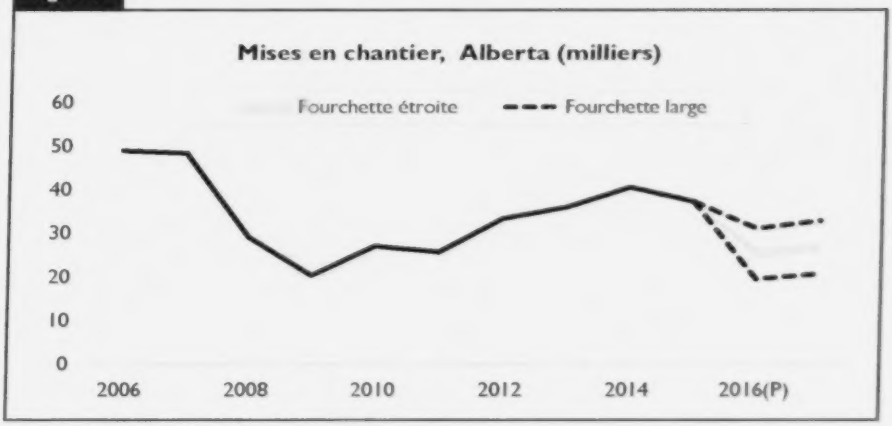
# Alberta

## Aperçu

Selon les prévisions, le PIB réel de l'Alberta reculera en 2016; la province connaîtra en effet un ralentissement économique pour une deuxième année d'affilée. Les prix du pétrole et du gaz naturel sont demeurés bas au premier trimestre de 2016, mais, selon le consensus des prévisionnistes, le prix du pétrole montera, mais pas assez tôt pour stimuler l'économie en 2016. Cependant, l'augmentation des prix de l'énergie devrait stabiliser la baisse des investissements dans le secteur énergétique et ouvrir la voie à une croissance pour 2017. Les dépenses en infrastructures engagées dans le secteur public et les fonds supplémentaires pour les soins de santé et l'éducation devraient compenser une partie du ralentissement des investissements des entreprises. Une absence de hausse du cours du pétrole pourrait toutefois infirmer ces prévisions. Dans ce cas, la reprise économique en Alberta serait retardée d'une autre année.

Les réductions d'effectifs dans le secteur énergétique se poursuivront en 2016, d'autres mises à pied ayant été annoncées pour cette année par les entreprises pétrolières et gazières. Le ralentissement économique dans le secteur énergétique s'est étendu à l'ensemble de l'économie, et les occasions d'emploi ont diminué. Notons cependant que certains secteurs de l'économie, comme l'éducation, la santé et l'administration publique, sont en expansion et créent des emplois. Dans l'ensemble, les pertes d'emplois seront plus importantes que les emplois gagnés, de sorte qu'on s'attend à un recul de l'emploi de près de 1 % en Alberta cette année et à un taux de chômage supérieur à 7 %. En 2017, la croissance économique devrait freiner les pertes d'emplois et créer des gains d'emploi d'environ 1,0 %, ce qui contribuera à faire baisser le taux de chômage sous les 7 %.

Figure 8




Source : SCHL, (P) : Prévision

Le ralentissement économique en Alberta a une incidence sur la migration. Ainsi, au quatrième trimestre de 2015, l'Alberta a enregistré un flux migratoire net vers les autres provinces, ce qui est inhabituel. Même si l'immigration interprovinciale devrait rester faible en raison du ralentissement économique, l'immigration internationale et l'établissement de réfugiés contribueront à la croissance de la population de l'Alberta. Cette croissance demeurera toutefois sous sa moyenne de cinq ans (2,4 %), car elle ne devrait atteindre que 1,6 % en 2016. Un mouvement migratoire plus marqué en provenance des autres provinces en 2017 contribuera à une croissance démographique de 1,7 % en Alberta.

## En détail

Mises en chantier de maisons individuelles : Après avoir réduit leur production en 2015, les constructeurs freineront encore la cadence cette année, en réponse au fléchissement de la demande et au gonflement des stocks. En 2016, le nombre de maisons individuelles commencées devrait se situer entre 11 800 et 12 800. On s'attend à ce que le niveau des stocks atteigne un sommet en 2016, puis à ce qu'il commence à baisser. En 2017, l'amélioration de la conjoncture économique et la création d'emplois devraient aider à attiser la construction résidentielle, et on prévoit que les mises en chantier de maisons individuelles augmenteront et se situeront entre 12 400 et 13 400.

Mises en chantier de logements collectifs : Le nombre des logements collectifs en construction est élevé en Alberta, par suite de plusieurs années d'intense activité, notamment en 2015 où il y a eu un niveau de mises en chantier de logements collectifs comme la province n'en avait pas enregistré depuis 1978. Dans un contexte d'offre abondante et de stocks en rapide progression, les mises en chantier de logements collectifs devraient diminuer de façon importante en 2016. Le nombre élevé d'unités en construction devra être achevées et écoulées. On enregistrera donc entre 11 600 et 14 400 mises en chantier de logements collectifs en 2016, puis entre 12 500 et 15 300 en 2017, lorsque la situation se stabilisera.

Reventes : Les ventes MLS® devraient se replier pour une deuxième année d'affilée en Alberta en 2016. La demande sur le marché de la revente s'est amoindrie sous l'effet du ralentissement économique. Les ventes de propriétés existantes en Alberta devraient se situer entre 47 900 et 52 500 en 2016. Comme une amélioration de la conjoncture économique en Alberta devrait être au rendez-vous pour 2017, ce qui

devrait engendrer une hausse de l'emploi et faire croître lentement la demande de logements sur le marché de la revente. Le total des ventes MLS® devrait ainsi se situer entre 48 600 et 53 400 en 2017.

Prix : Le prix MLS® moyen baissera pour une deuxième année de suite en Alberta cette année. Le marché devrait demeurer favorable aux acheteurs, l'offre dépassant la demande, puis il devrait évoluer vers son point d'équilibre en 2017, lorsque l'économie s'améliorera. Le prix moyen des logements existants se situera entre 383 300 et 386 800 $ en 2016, puis il se stabilisera et montera graduellement jusqu'à une fourchette située entre 387 200 et 390 800 $ en 2017.

# Saskatchewan

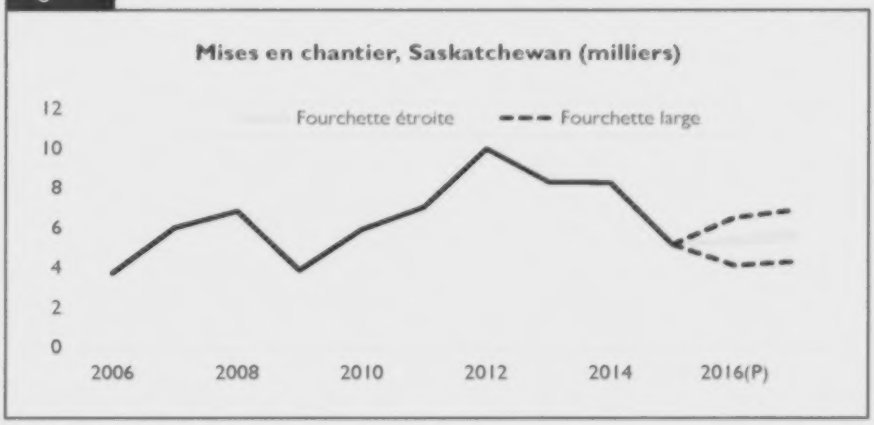
## Aperçu

Les prévisions indiquent que le PIB réel de la Saskatchewan croîtra très peu en 2016. La faible demande mondiale pour le gaz naturel, le pétrole, la potasse et l'uranium limitera l'investissement, les exportations et l'emploi dans ces secteurs. Ce ne sera vraisemblablement pas avant 2017 que l'économie profitera de l'augmentation du cours de ces produits de base et que le PIB réel croîtra sensiblement. L'expansion de la croissance économique mondiale va se stabiliser et fera croître les prix des produits de base à partir de 2017.

En 2016, la conjoncture économique maintiendra le niveau de l'emploi près de celui enregistré en 2015. L'emploi ne devrait pas connaître de croissance notable en 2016 et augmenter de moins de 1 % en 2017. Comme la croissance de la population active de la Saskatchewan dépasse celle de l'emploi, le taux de chômage montera à 5,9 % en moyenne cette année, puis il baissera graduellement jusqu'à 5,7 % l'an prochain, sous l'effet des emplois engendrés par la croissance économique.

La croissance démographique, qui avait atteint 2 % en 2012 en Saskatchewan, a ralenti depuis, sous l'effet de la baisse du bilan migratoire. Comme les perspectives d'emploi ont diminué par rapport aux années passées, le bilan migratoire interprovincial devrait demeurer négatif en 2016, puis redevenir positif en 2017. La Saskatchewan continuera toutefois de profiter de l'accroissement de l'immigration internationale. Dans l'ensemble, la population de la Saskatchewan devrait croître de 1,1 % en 2016 et de 1,2 % en 2017.

Figure 9




Source : SCHL, (P) : Prévision

## En détail

Mises en chantier de maisons individuelles : Après avoir diminué pendant trois années de suite en Saskatchewan, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait augmenter en 2016 et s'établir entre 2 800 et 3 000. On prévoit qu'il augmentera encore en 2017 et se situera entre 2 900 et 3 100, en raison du dégarnissement des stocks et du redressement du marché sous l'effet de l'amélioration des perspectives économiques.

Mises en chantier de logements collectifs : Après avoir chuté de 38,5 % en 2015, les mises en chantier de logements collectifs devraient baisser encore en Saskatchewan et s'établir entre 2 100 et 2 700 cette année. En raison de la concurrence offerte par le marché de la revente où l'offre est abondante, les constructeurs locaux s'affaireront à réduire leurs stocks, qui sont élevés, et s'abstiendront d'ouvrir de nouveaux chantiers d'ensembles de logements collectifs. En 2017, l'amélioration des perspectives économiques sera favorable à une augmentation des mises en chantier de logements collectifs, qui se situeront entre 2 300 et 2 900.

Reventes : Les ventes MLS® en Saskatchewan devraient s'établir dans une fourchette allant de 12 100 à 12 500 en 2016 et de 12 300 à 12 700 en 2017. On ne s'attend pas pour cette année à une amélioration marquée des facteurs démographiques et économiques par rapport à l'an passé, ce qui exercera un effet modérateur sur la demande de logements sur le marché de la revente. À plus long terme, la demande de logements existants devrait augmenter graduellement tout au long de 2017, par suite d'une légère accélération de la croissance de l'emploi et d'une amélioration du solde migratoire, malgré la possibilité d'une hausse des taux hypothécaires.

Prix : Cette année, comme l'offre croîtra plus que la demande, la majorité des principaux marchés de la Saskatchewan devraient demeurer favorables aux acheteurs. Les prévisions indiquent donc que le prix moyen diminuera en Saskatchewan en 2016. Le marché devrait graduellement devenir plus équilibré l'an prochain, ce qui permettra une modeste augmentation du prix de revente moyen dans la province. Le prix MLS® moyen en Saskatchewan devrait s'établir entre 290 500 et 299 600 $ en 2016 et entre 294 100 et 303 300 $ en 2017.

# Manitoba

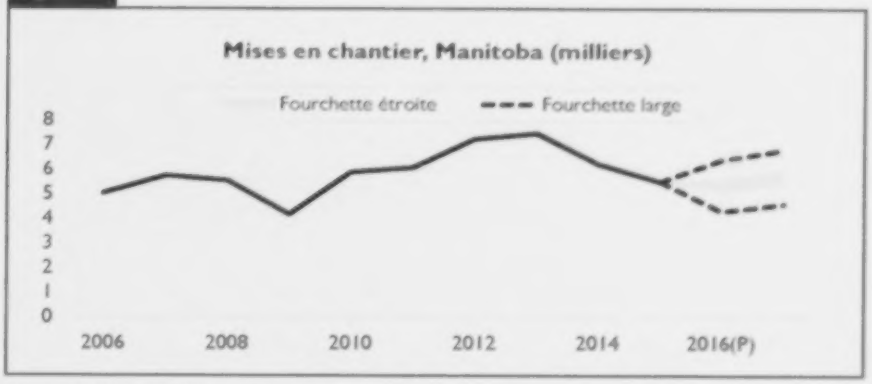
## Aperçu

Au Manitoba, le taux de croissance économique devrait rester supérieur à la moyenne nationale en 2016 et en 2017. La baisse du cours des produits de base n'aura pas autant d'effets négatifs sur l'économie du Manitoba que sur celle d'autres provinces. De plus, les secteurs de la fabrication et des exportations du Manitoba profiteront de la faiblesse du dollar canadien et devraient connaître une expansion tout au long de l'horizon prévisionnel. Comme l'expansion économique s'accentuera vraisemblablement en 2017, l'emploi et les salaires augmenteront, ce qui contribuera à une croissance des dépenses de consommation.

Après avoir été relativement forte en 2015 (1,6 %), la progression de l'emploi fléchira au Manitoba, tout en demeurant positive, en 2016 et en 2017. Comme la croissance de la population active de la province dépasse celle de l'emploi, le taux de chômage montera, passant de 5,6 % l'an dernier à 5,9 % cette année. En 2017, un léger accroissement de l'emploi entraînera une baisse du taux de chômage, qui sera en moyenne de 5,7 %. Durant la période à l'étude, le taux de chômage au Manitoba devrait se situer sous la moyenne nationale.

L'afflux important d'immigrants en provenance de l'étranger et un bilan migratoire interprovincial moins négatif ont contribué à porter le bilan migratoire global de la province à 10 404 personnes en 2015. Ces mouvements devraient rester relativement stables, de sorte que le bilan migratoire du Manitoba demeurera supérieur à 10 000 personnes en 2016. Un bilan migratoire de cet ordre contribuera à une croissance démographique d'environ 1,2 % en 2016 et en 2017 au Manitoba. La formation de ménages devrait alimenter la demande de logements et contribuer à maintenir le marché de l'habitation dans un état de relatif équilibre tout au long de 2017.

Figure 10




Source : SCHL; (P) : Prévision

## En détail

Mises en chantier de maisons individuelles : Nous prévoyons qu'après avoir diminué trois années d'affilée, les mises en chantier de maisons individuelles augmenteront cette année au Manitoba et se situeront entre 2 800 et 3 000, puis elles continueront à croître graduellement et on en dénombrera entre 3 000 et 3 200 en 2017. La baisse du nombre de maisons individuelles en construction a fait diminuer le risque d'un accroissement important des stocks. De plus, un marché de la revente équilibré incitera certains acheteurs à regarder vers le marché du neuf pour répondre à leurs besoins en matière de logement. L'augmentation graduelle des prix sur le marché de la revente devrait aussi contribuer à l'accroissement de la demande de logements neufs, de sorte qu'une partie des gains d'avoir propre réalisés par les acheteurs de logements lors de la vente de leur habitation seront dirigés vers le marché du neuf.

Mises en chantier de logements collectifs : Les mises en chantier de logements collectifs devraient diminuer pour une troisième année de suite en 2016 et se situer entre 2 200 et 2 600. Le nombre élevé de logements en construction pourrait causer un accroissement des stocks, dont le niveau est déjà élevé, si certaines de ces unités ne sont pas écoulées lors de leur achèvement. Certains constructeurs de logements collectifs se concentreront donc sur la vente de leurs stocks d'unités achevées et invendues en 2016, plutôt que d'ouvrir de nouveaux chantiers. Ainsi, il est prévu que les stocks de logements collectifs se stabiliseront, puis commenceront à diminuer en 2017, ce qui permettra aux constructeurs d'accroître graduellement leur production. On devrait donc dénombrer entre 2 400 et 2 800 mises en chantier de logements collectifs en 2017.

Reventes : Après avoir monté à 14 027 en 2015, les ventes MLS® devraient augmenter encore au Manitoba et se situer entre 14 400 et 14 800 en 2016 et entre 14 600 et 15 000 en 2017. La croissance économique devrait se répercuter positivement sur l'emploi et le revenu, ce qui permettra à certains éventuels accédants à la propriété de faire leur entrée sur le marché. Les bas taux hypothécaires continueront aussi de soutenir les ventes d'habitations, tandis que l'appréciation des biens immobiliers au Manitoba continuera de favoriser l'achat de logements d'un cran supérieur.

Prix : Le marché de Winnipeg, le plus important du Manitoba, devrait demeurer équilibré jusqu'en 2017, car on prévoit que l'offre et la demande s'équilibreront. Ainsi, on ne prévoit pas que l'activité sur le marché de la revente puisse générer d'importantes augmentations ou diminutions de prix. Le prix MLS® résidentiel moyen devrait monter modestement au Manitoba et passer de 270 375 $ en 2015 à une fourchette de 272 500 à 276 700 $ cette année, puis monter encore et s'établir entre 276 300 et 280 700 $ l'an prochain.

# Ontario

## Aperçu

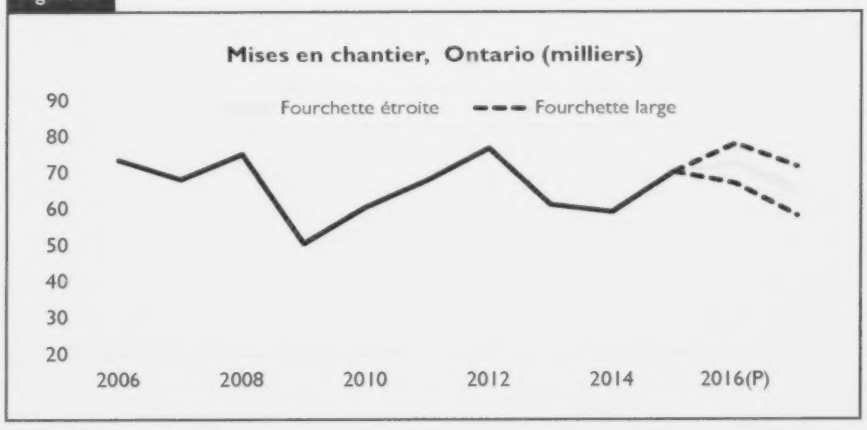
L'économie de l'Ontario est en voie d'enregistrer un de ses plus forts taux de croissance depuis la récession; elle progressera davantage que la moyenne canadienne. La croissance économique de l'Ontario a surtout été alimentée par l'augmentation de la demande intérieure depuis 2008. Les forces sont maintenant en train de se rééquilibrer et de se manifester davantage dans le secteur extérieur. Les branches d'activité liées au secteur du commerce devraient beaucoup contribuer à la croissance globale, grâce au faible dollar canadien et à la vigueur soutenue de l'économie des États-Unis.

L'amélioration de la confiance des entreprises favorisera l'embauche et par conséquent l'emploi, dont le taux de croissance montera à 1,7 % en 2016 et se situera à 1,4 % en 2017, alors qu'il était inférieur à 1 % ces dernières années. L'augmentation de l'emploi sera inférieure aux moyennes historiques, mais la qualité des employés créés s'améliorera, car les postes à temps partiel céderont la place à des postes à temps plein. Ce facteur, conjugué à un taux de chômage se maintenant en dessous des moyennes historiques, se traduira par une forte hausse de la rémunération hebdomadaire moyenne.

Puisque la croissance de l'économie ontarienne devrait dépasser la moyenne nationale durant la période à l'étude, le solde migratoire de l'Ontario se redressera grâce à l'augmentation du nombre de migrants internationaux et à l'afflux net de personnes provenant d'autres régions du Canada. Selon les prévisions, le solde migratoire de la province montera à 108 000 en 2016 et à 114 000 en 2017.

Le degré accru d'incertitude fait peser certains risques sur les perspectives de l'économie et de l'habitation en Ontario. Cette incertitude est liée au taux de croissance de l'économie des États-Unis, à l'évolution future des taux d'intérêt et à la façon dont les déséquilibres sur le marché de l'habitation se résorberont.

Figure 11




Source : SCHL, (P) : Prévision

L'Évaluation du marché de l'habitation (EMH) a permis de détecter des déséquilibres sur certains marchés de l'habitation de l'Ontario. Le redressement de ces déséquilibres représente un certain risque de baisse pour les prévisions concernant les prix des logements.

## En détail

Mises en chantier de maisons individuelles : Le choix plus restreint de logements de faible hauteur sur le marché de la revente de l'Ontario et la forte progression des revenus favoriseront la construction de maisons individuelles à court terme. Par contre, l'activité dans ce segment suivra une tendance à la baisse durant la période à l'étude. Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles se situera entre 27 700 et 29 600 en 2016 et entre 20 600 et 23 400 en 2017. Le repli du solde migratoire observé ces dernières années et l'écart de prix grandissant entre les maisons individuelles et les copropriétés sont des facteurs qui modéreront les mises en chantier de maisons individuelles d'ici 2017.

Mises en chantier de logements collectifs : Les mises en chantier de logements collectifs se chiffreront entre 42 000 et 45 000 en 2016 et entre 41 000 et 46 000 en 2017. L'abordabilité des habitations diminue, ce qui attire les consommateurs vers des types de logements relativement moins chers. La demande de logements locatifs, par exemple, s'est accrue ces dernières années, ce qui a stimulé les investissements dans la construction de copropriétés et de logements locatifs traditionnels en Ontario. La demande d'appartements en copropriété et de logements locatifs continuera d'être soutenue par les accédants à la propriété – catégorie d'acheteurs sensibles aux prix – et par les ménages de 55 à 64 ans n'ayant plus d'enfants à la maison, qui sont de plus en plus nombreux et qui veulent un logement sans entretien.

Reventes : La demande de logements existants restera vigoureuse au cours de l'horizon prévisionnel; les ventes se chiffreront entre 224 700 et 233 300 en 2016, puis leur nombre diminuera en 2017, pour se situer entre 213 000 et 231 500. La demande croissante d'habitations relativement abordables

favorisera le marché de la revente, plus particulièrement dans les marchés du Sud-Ouest de l'Ontario et les marchés limitrophes de la grande région de Toronto, où les prix sont plus élevés.

Prix : Les prix des habitations en Ontario continueront d'augmenter fortement dans l'immédiat, mais leur croissance devrait ralentir d'ici 2017. Ainsi, les prix moyens de revente dans la province se situeront entre 505 500 et 516 100 $ en 2016 et entre 517 100 et 535 400 $ en 2017. La baisse de l'offre sur le marché de la revente et la forte hausse du revenu soutiendront les prix cette année, après quoi le déplacement de la demande vers les logements relativement moins chers fera ralentir le renchérissement des habitations, d'ici 2017.

# Québec

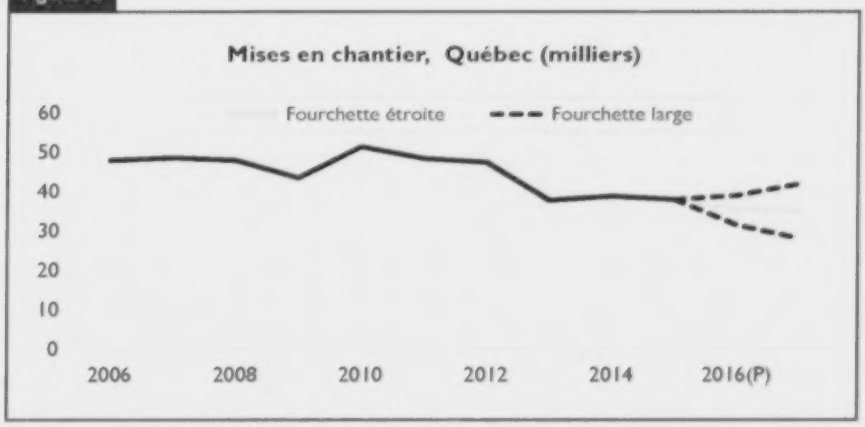
## Aperçu

Le raffermissement graduel de la croissance de l'économie québécoise stimulera quelque peu la demande de logements en 2016 et 2017. Ainsi, le resserrement du marché de la revente se poursuivra dans la province, et la croissance des prix continuera d'être limitée. Par ailleurs, le vieillissement de la population donnera un élan à la construction résidentielle, surtout dans le segment des appartements.

Au cours des deux prochaines années, la croissance économique sera alimentée par les dépenses de consommation et le bilan des exportations. En outre, l'augmentation des investissements privés et la hausse des dépenses publiques seront limitées respectivement par la valeur relativement plus élevée du dollar américain. Ainsi, le PIB du Québec, qui s'était accru de 1,2 % en 2015, progressera de 1,4 % en 2016 et de 1,7 % en 2017. C'est surtout l'an prochain que l'effet de ce facteur se fera sentir sur le marché du travail. Par conséquent, la croissance de l'emploi sera de 0,6 % en 2016 et de 0,9 % en 2017.

La modeste croissance du marché québécois du travail et l'affaiblissement relatif du marché de l'emploi de certaines régions de l'Ouest canadien aideront le Québec à conserver et peut-être à récupérer une partie de ses travailleurs. En outre, grâce à la hausse des cibles d'immigration, le bilan migratoire s'élèvera probablement à 35 000 cette année et à 38 000 l'an prochain. De tels niveaux auront un effet stimulant sur la demande d'habitations au Québec, surtout dans le segment des logements locatifs.

Figure 12




Source : SCHL, (P) : Prévision

## En détail

Mises en chantier de maisons individuelles : La demande de maisons individuelles neuves ne sera probablement pas fortement influencée par la croissance modérée de l'emploi et le resserrement du marché de la revente durant la période à l'étude. Dans ce segment, la demande et la part de marché poursuivront leur tendance à la baisse, à mesure que la demande et l'offre continueront de prendre de l'ampleur du côté des appartements. Ainsi, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles se situera entre 9 500 et 9 900 en 2016 et entre 9 600 et 10 000 en 2017.

Mises en chantier de logements collectifs : Les mises en chantier de copropriétés continuent d'être restreintes par le niveau relativement élevé de l'offre, mais le regain d'activité sur le marché des résidences pour personnes âgées et sur le marché locatif traditionnel dans certaines régions de la province favorisera la construction de logements collectifs en 2016 et 2017. Le nombre de mises en chantier de logements collectifs se situera donc entre 24 900 et 26 100 cette année et sera compris dans une fourchette semblable allant de 24 500 à 26 100 l'an prochain.

Reventes : Les ventes de logements existants devraient être alimentées par la croissance de l'emploi au cours des deux prochaines années. Les ventes Centris® devraient se chiffrer entre 75 000 et 80 000 en 2016, puis elles augmenteront quelque peu en 2017 pour se situer entre 76 000 et 82 000.

Prix : Malgré le niveau relativement élevé de l'offre dans certains segments du marché, la croissance des prix sera soutenue par le resserrement graduel du marché de la revente durant la période à l'étude. Dans ce contexte, le prix de revente moyen se chiffrera entre 278 000 et 285 000 $ en 2016 et entre 283 000 et 290 000 $ en 2017.

Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions : Il continue d'être peu probable que les mises en chantier de maisons individuelles subissent d'importantes variations. Du côté des logements collectifs par contre, l'activité est soumise à des risques relativement plus élevés, associés à l'offre de logements collectifs, plus précisément d'appartements. Même si des signes montrent clairement que les stocks sont élevés par rapport à la demande, la promotion et la construction d'appartements locatifs moyen ou haut de gamme font l'objet d'un regain d'intérêt. Cet intérêt s'explique par plusieurs

facteurs, notamment par la popularité relative des immeubles neufs chez les locataires et les retraités désirant habiter un logement plus petit. Déjà, en 2015, les RMR de Montréal et de Québec enregistraient de fortes hausses des mises en chantier de tels immeubles. Il y a un risque que ce rythme de production se poursuive durant la période de prévisions. Par contre, les signes observés actuellement sur le marché et l'incertitude quant à l'évolution future de la demande pourraient inciter les fournisseurs à réduire de beaucoup les mises en chantier de ce type de logements dans les années à venir. Ces scénarios justifient l'ajout de fourchettes de prévisions plus larges pour les mises en chantier. En 2016, le nombre de mises en chantier de logements collectifs pourrait dépasser la barre des 28 000 ou descendre sous 23 000; en 2017, il pourrait se situer entre 20 000 et 30 000.

Les risques associés aux prix des logements sont aussi dignes de mention. Selon les derniers résultats (printemps 2016) du cadre d'Évaluation du marché de l'habitation (EMH) de la SCHL, un cadre d'analyse conçu pour détecter les signes de conditions problématiques sur le marché de l'habitation, il y a des signes élevés de surévaluation sur les marchés de Montréal et de Québec. Selon l'EMH, cette évaluation s'explique par le fait que les prix dépassent les niveaux qui correspondraient aux facteurs économiques et démographiques fondamentaux sur ces marchés. En ce moment, les marchés de la revente de Montréal et de Québec sont équilibrés ou favorables aux acheteurs. Si l'écart entre les prix et les facteurs fondamentaux augmente et que l'offre s'accroît davantage (par exemple si l'offre d'appartements est soutenue), les prix pourraient diminuer légèrement. Par contre, si le marché se resserre *plus* que prévu, les prix pourraient au contraire s'accélérer. La fourchette large de prévisions établies pour tenir compte de ces scénarios situe le prix entre 267 000 et 292 000 $ en 2016 et entre 265 000 et 305 000 $ en 2017.

# Nouveau-Brunswick

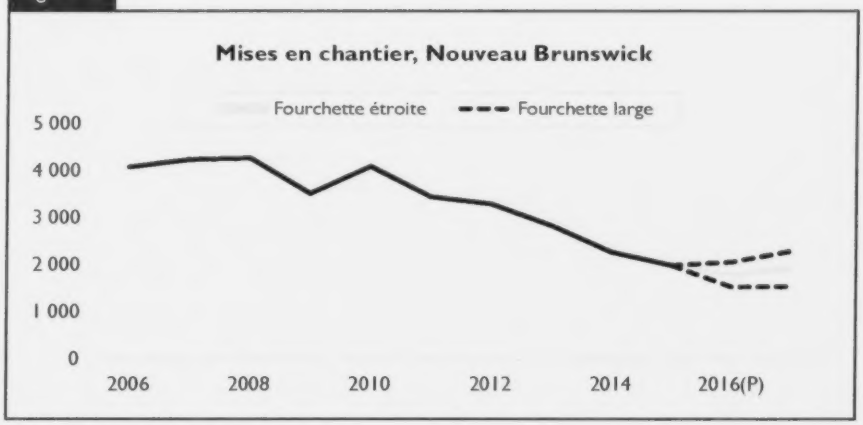
## Aperçu

Au cours de l'horizon prévisionnel, les perspectives de croissance au Nouveau-Brunswick demeurent relativement faibles et stables. La baisse des investissements dans le secteur privé, combinée à d'importantes pressions démographiques, continuera de freiner l'économie de la province. La fermeture de la mine de Potash Corp. à Sussex plus tôt cette année et la réduction des effectifs de la province annoncée dans le récent budget provincial modéreront davantage les prévisions de croissance pour cette année. Parallèlement, les entreprises du Nouveau-Brunswick devraient continuer de s'adapter à la faiblesse du dollar canadien, ce qui donnera un coup de pouce aux fabricants et au secteur des services axés sur l'exportation, y compris les centres d'appels.

La main-d'œuvre du Nouveau-Brunswick a diminué au cours des deux dernières années, car les chercheurs d'emploi continuent de déménager dans d'autres régions du Canada et les baby-boomers continuent de prendre leur retraite. Le nombre de personnes occupant un emploi dans la province a également diminué, particulièrement les employés à temps partiel. Selon les prévisions de 2016 et 2017, le ralentissement se poursuivra, car d'importants projets d'investissement comme la rénovation de la raffinerie Irving ont pris fin sans que de nouveaux projets soient prévus pour maintenir le niveau d'activité. L'emploi devrait reculer de 0,2 % en 2016 et de 0,3 % en 2017. Comme les pertes d'emploi sont compensées par la contraction de la main-d'œuvre, le taux de chômage devrait demeurer relativement stable au cours de la période visée par les prévisions.

Les meilleures possibilités d'emploi ailleurs au Canada et le taux de chômage plus élevé au Nouveau-Brunswick favoriseront la hausse de l'émigration interprovinciale au cours des deux prochaines années. En 2016, le Nouveau-Brunswick prévoit accueillir jusqu'à 1 500 réfugiés syriens. Ce nombre s'ajoute aux plus de 2 000 immigrants que la province a accueillis chaque année depuis 2008. Les gains au titre de l'immigration devraient compenser les pertes découlant de l'émigration en 2016, mais le retour en 2017 à des niveaux d'immigration plus habituels entraînera une migration nette négative.

Figure 13




Source : SCHL, (P) : Prévision

## En détail

Mises en chantier de maisons individuelles : La population vieillissante et la légère hausse de l'émigration ont affaibli la demande de logements individuels. Le marché des logements neufs fait également face à une concurrence accrue provenant du marché des logements existants et des baby-boomers qui continuent de vendre leur logement. Ainsi, on devrait compter de 1 080 à 1 120 mises en chantier de maisons individuelles en 2016 et de 1 100 à 1 150 en 2017.

Mises en chantier de logements collectifs : Les taux d'inoccupation élevés dans certains grands centres urbains de la province continueront d'avoir un effet dissuasif sur la construction de logements locatifs. Comme pour les maisons individuelles, l'émigration et le grand nombre de nouvelles inscriptions sur le marché de la revente auront une incidence sur les mises en chantier des maisons jumelées et des maisons en rangée en 2016 et en 2017. Les mises en chantier de logements collectifs devraient subir une baisse pour se chiffrer entre 665 et 735 en 2016, avant d'enregistrer une hausse pour s'établir entre 740 et 860 logements d'ici 2017, alors qu'une offre plus abondante est nécessaire pour répondre à la hausse de la demande de la population vieillissante.

Reventes : En revanche, le grand nombre de nouvelles inscriptions sur le marché de la revente a donné une multitude de choix aux acheteurs potentiels. Ce choix a allongé le délai moyen de vente d'une habitation au Nouveau-Brunswick, ce qui a entraîné une baisse du prix de vente moyen. Ces facteurs continueront de stimuler la demande. Selon les prévisions, les ventes MLS® se situeront entre 6 635 et 6 765 en 2016 et entre 6 720 et 7 080 en 2017.

Prix : Les ventes seront stimulées par l'offre de logements sur le marché de la revente, mais l'augmentation consécutive du temps de vente d'une habitation exercera des pressions à la baisse sur les prix. Le prix moyen des logements devrait s'établir entre 156 310 et 157 690 $ en 2016 et entre 157 410 et 160 390 $ en 2017.

# Nouvelle-Écosse

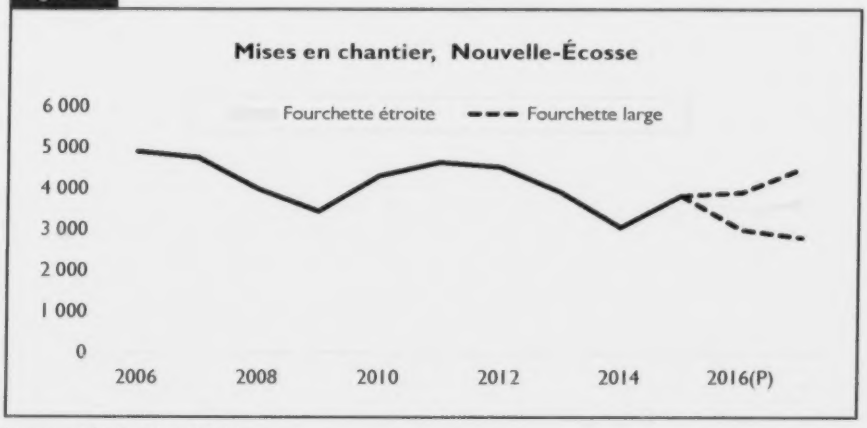
## Aperçu

Selon les prévisions, la Nouvelle-Écosse affichera une croissance économique plus élevée au cours de la prochaine année, qui sera stimulée par la croissance des secteurs de la fabrication et de la construction. La poursuite des travaux sur les navires de patrouille extracôtiers de l'Arctique des Chantiers Maritimes Irving et l'agrandissement des installations de Pratt & Whitney dans le parc industriel Aerotech Park favoriseront la croissance du secteur de la fabrication. Le secteur de la construction continuera d'afficher une forte activité en 2016, les progrès se poursuivant dans Nova-Centre et le démarrage de la construction de plusieurs immeubles à vocation multiple, résidentielle et commerciale, étant prévu dans les prochains mois. L'affaiblissement du dollar canadien devrait continuer de soutenir le secteur des exportations, bien que l'on prévoie globalement une croissance économique modeste.

Les conditions du marché du travail sont demeurées relativement stagnantes en 2015, les niveaux d'emploi ayant enregistré une amélioration minime. Les prévisions indiquent que la tendance de l'emploi demeurera semblable et qu'une modeste progression pourrait se confirmer en 2016 et 2017. La rémunération hebdomadaire moyenne devrait augmenter de près de 2 % en 2016 et de près de 1 % en 2017.

Selon les prévisions, la migration internationale continuera de favoriser un bilan généralement positif de la migration nette dans la province en 2016 et 2017, avec l'arrivée prévue de 2 500 immigrants chaque année. Comme l'exode des habitants de la province vers d'autres régions du Canada devrait légèrement ralentir pour passer de 1 000 en 2016 à 750 en 2017, il est prévu que la migration nette sera de 1 500 en 2016 et de 1 750 d'ici 2017.

Figure 14




Source : SCHL, (P) : Prévision

## En détail

Mises en chantier de maisons individuelles : Après avoir poursuivi une tendance à la baisse en 2015, les mises en chantier de logements individuels devraient augmenter au cours des deux prochaines années. L'accroissement de la population, particulièrement dans la municipalité régionale de Halifax (MRH), entraînera une hausse de la demande de logements individuels, bien qu'une population vieillissante et la poursuite de la construction de quelques ensembles de logements locatifs de qualité supérieure puissent maintenir la demande à un niveau modeste. Par conséquent, les mises en chantier de maisons individuelles devraient se situer entre 1 480 et 1 520 en 2016 et entre 1 475 et 1 525 en 2017.

Mises en chantier de logements collectifs : La demande d'appartements favorise l'ensemble des mises en chantiers en Nouvelle-Écosse. La population vieillissante continuera de susciter une forte demande de logements locatifs dans la MRH ainsi que de maisons jumelées dans de nombreux marchés ruraux. Le nombre total de mises en chantier de logements collectifs devrait diminuer par rapport aux hauts niveaux enregistrés en 2015, mais il demeurera élevé pour se situer entre 1 865 et 2 035 logements en 2016 et entre 2 000 et 2 300 logements en 2017.

Reventes : L'accroissement de la population, combiné à une légère amélioration de la conjoncture économique, assurera une base stable à la croissance des ventes MLS®. Cela est appuyé par de solides données cumulatives de 2016 sur le marché de la revente, qui dépassent les résultats de 2015 dans la MRH ainsi que dans la plupart des marchés ruraux. Ainsi, les reventes MLS® s'établiront entre 9 300 et 9 500 en 2016 et augmenteront légèrement pour s'établir entre 9 320 et 9 680 en 2017.

Prix : Stimulé par la hausse des prix moyens dans la ville de Halifax, le prix moyen d'un logement sur le marché de la revente devrait augmenter au cours de l'horizon prévisionnel. Les niveaux des stocks devraient cependant demeurer élevés, ce qui créera un environnement concurrentiel pour les acheteurs et freinera donc la croissance des prix. Le prix moyen d'un logement dans la province oscillera entre 211 065 et 221 935 $ en 2016 et entre 220 805 et 225 195 $ en 2017.

# Île-du-Prince-Édouard

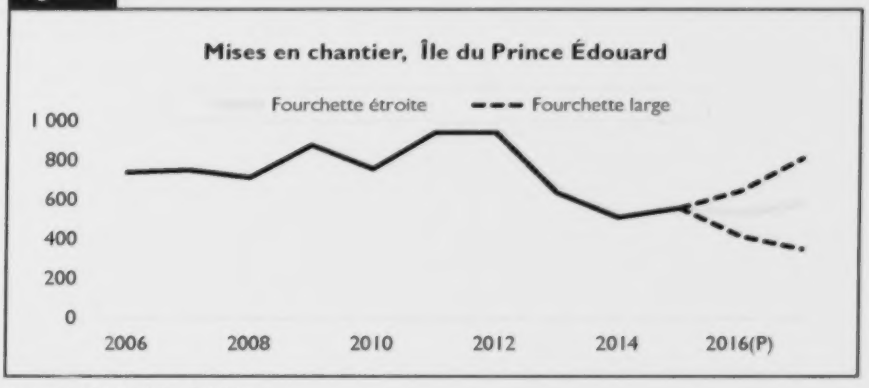
## Aperçu

La croissance économique de l'Île-du-Prince-Édouard se poursuivra à un rythme modeste au cours de la période visée par les prévisions. Un repli du dollar canadien et la stabilité de l'économie américaine contribueront à soutenir l'économie de la province dans divers segments d'exportation, notamment l'aérospatiale, l'agriculture et la transformation des fruits de mer. Les exportations aérospatiales augmenteront grâce à la nouvelle installation d'essai de moteurs achevée l'an dernier, tandis que les exportations de produits agricoles et de fruits de mer continueront de bénéficier d'une demande stable pour ces produits libellés en dollars américains. Le secteur du tourisme bénéficiera également de la baisse du prix de l'essence et de l'augmentation des dépenses discrétionnaires aux États-Unis découlant du raffermissement du dollar américain.

Le vieillissement démographique de la province, combiné à la mobilité croissante de la main-d'œuvre découlant de la diminution des possibilités d'emploi dans la province, a continué de contribuer au rapetissement de la main-d'œuvre de l'Île-du-Prince-Édouard au cours des deux dernières années. Une croissance modeste devrait réapparaître durant la période visée par les prévisions à mesure que les secteurs tournés vers l'exportation commenceront à accroître la production pour profiter de la baisse du dollar canadien. Ainsi, il est prévu que la croissance de l'emploi se situera à 0,5 % en 2016 et à 0,4 % en 2017. Les tendances de la main-d'œuvre refléteront étroitement celles de l'emploi, car l'immigration internationale contrebalancera sans peine les déficiences démographiques de la province. Le taux de chômage restera donc relativement stable au cours de l'horizon prévisionnel.

En 2015, de nombreuses possibilités d'emploi dans des provinces comme la Nouvelle-Écosse, l'Ontario et

Figure 15




Source : SCHL, (P) : Prévision

l'Alberta ont fait grimper l'émigration à des niveaux inégalés depuis 1990. La diminution des emplois disponibles en Alberta ralentira le rythme des pertes migratoires, mais la croissance limitée de l'emploi dissuadera également les habitants de l'Île de revenir dans leur province. Les récentes tendances stables de l'immigration internationale devraient se poursuivre. Il est également prévu que l'Île-du-Prince-Édouard appuiera l'accueil de 250 autres réfugiés syriens, faisant de 2016 l'une des années les plus occupées au titre de l'immigration internationale. La migration nette sera de 1 250 en 2016 et de 300 en 2017.

## En détail

Mises en chantier de maisons individuelles : Les mises en chantier de logements individuels augmenteront légèrement au cours de l'horizon prévisionnel. La croissance de la population permettra de stabiliser la demande de maisons individuelles, qui aurait été à la baisse en raison de l'évolution des besoins d'une population vieillissante. Ainsi, il est prévu que les mises en chantier de maisons individuelles oscilleront entre 290 et 310 en 2016 et entre 310 et 340 en 2017.

Mises en chantier de logements collectifs : Les mises en chantier de logements collectifs subiront une légère baisse en 2016 avant de remonter en 2017. Les maisons jumelées et en rangée devraient attirer les baby-boomers qui veulent emménager dans un logement plus petit et les nouveaux habitants de l'Île qui souhaitent acheter leur première maison en 2016. Le niveau des mises en chantier d'appartements restera faible, car les nouveaux logements en construction combinés aux stocks de logements actuellement vacants suffiront amplement à répondre à la demande du marché. À mesure que ces logements seront écoulés, les mises en chantier d'appartements reprendront un peu de vigueur en 2017. Par conséquent, les mises en chantier de logements collectifs varieront de 195 à 265 en 2016 et de 215 à 295 en 2017.

Reventes : Les ventes MLS® devraient augmenter en 2016 avant de ralentir en 2017. Les meilleures conditions sur le marché du travail et la croissance constante de la population soutiendront la demande de logements existants. Ainsi, les ventes MLS® devraient être de 1 745 à 1 805 en 2016 et de 1 650 à 1 750 en 2017.

Prix : L'augmentation des ventes MLS® continuera de réduire le nombre de logements disponibles sur le marché de la revente pour les acheteurs potentiels, car les inscriptions ne devraient pas évoluer au même rythme que les ventes. Les options de logements offertes aux acheteurs étant moins nombreuses, des pressions s'exerceront du côté de la demande, ce qui fera augmenter les prix moyens. Les prix devraient se chiffrer entre 168 265 et 171 735 $ en 2016 et entre 172 320 et 177 680 $ en 2017.

# Terre-Neuve-et-Labrador

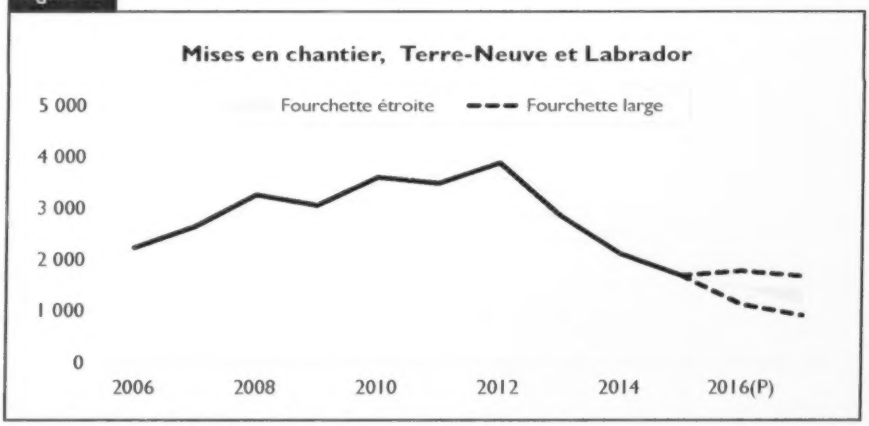
## Aperçu

Terre-Neuve-et-Labrador sera encore distancée par les trois autres provinces de l'Atlantique au chapitre de la croissance économique. La croissance du PIB devrait y demeurer négative en 2016 et 2017. Le gouvernement provincial a vu son déficit augmenter en raison de la baisse des cours du pétrole. À la suite d'un redressement des prix du pétrole en 2017, selon le consensus des prévisionnistes, les investissements dans l'énergie et les ressources devraient augmenter à moyen terme.

En 2016, le marché du travail de la province a faibli pour une quatrième année consécutive. La récente faiblesse de l'économie a exercé des pressions supplémentaires sur la main-d'œuvre de la province, déjà frappée au cours de la dernière année par la hausse du chômage touchant ses habitants qui travaillaient en Alberta. Ces chômeurs restent chez eux, à Terre-Neuve-et-Labrador, dans l'espoir de retourner au travail. L'emploi devrait reculer de 1,8 % en 2016 et de 3 % en 2017, malgré le redressement possible des prix du pétrole. Selon les prévisions, le taux de chômage demeurera élevé, car la pression sur la main-d'œuvre et l'emploi continuera de s'intensifier dans une économie en perte de vitesse qui est également touchée par le manque de nouveaux projets d'immobilisations.

Le solde migratoire ne se stabilisera vraisemblablement pas durant la période à l'étude. Les faibles perspectives d'emploi par rapport à d'autres régions du Canada pousseront les gens à chercher du travail à l'extérieur de la province. Étant donné l'absence de croissance de l'emploi, le nombre de départs de Terre-Neuviens pour d'autres régions du Canada devrait augmenter considérablement cette année et l'année prochaine. Même si elle sera inférieure à celle des dernières années, l'immigration internationale devrait demeurer positive en raison de la venue au Canada, y compris à Terre-Neuve-et-Labrador, de plus de réfugiés. L'immigration à Terre-Neuve-et-Labrador en provenance de l'extérieur du Canada sera aussi attribuable aux étudiants étrangers qui viennent étudier à St John's, ce qui accroîtra la demande de logements locatifs.

Figure 16




Source : SCHL, (P) : Prévision

## En détail

Mises en chantier de maisons individuelles : La demande de logements devrait continuer de baisser durant l'horizon prévisionnel, en raison des perspectives négatives concernant la population, le revenu et l'emploi. Ainsi, il est prévu que les mises en chantier de maisons individuelles se chiffreront entre 1 135 et 1 165 cette année et entre 945 et 1 055 en 2017.

Mises en chantier de logements collectifs : Comme aucune ouverture de chantiers de grands ensembles de logements locatifs n'est prévue pendant la période visée par les prévisions, le nombre de mises en chantier de logements collectifs devrait rester bien en deçà des niveaux des années précédentes. Les appartements en sous-sol, les petits ensembles de logements collectifs locatifs pour personnes âgées et les ensembles de logements abordables devraient demeurer des éléments clés de l'activité sur les marchés de l'habitation. En revanche, les maisons en rangée et les jumelés ne devraient pas contribuer de façon importante au nombre de mises en chantier de logements collectifs pendant l'horizon prévisionnel. Par conséquent, entre 270 et 350 logements collectifs devraient être mis en chantier cette année, et entre 245 et 355 en 2017.

Reventes : Le manque d'emplois et l'absence de croissance économique n'ont pas eu d'importantes répercussions sur l'ensemble des activités de vente en 2015, mais ce ne sera pas le cas en 2016 ou 2017, car la demande provenant des accédants à la propriété devrait ralentir à mesure que la demande refoulée se résorbera. La baisse des cours du pétrole ainsi que la croissance économique négative devraient également se répercuter sur le marché de la revente. Ainsi, les ventes MLS® devraient se chiffrer entre 3 935 et 3 965 cette année et entre 3 605 et 3 795 en 2017.

Prix : En 2015, les prix ont reculé pour la première fois après plusieurs années de forte croissance. Cette année et en 2017, le prix moyen des habitations continuera de baisser en l'absence de croissance de la population, de l'emploi et du revenu, ce qui aura une incidence sur la demande de logements. Le prix moyen des logements devrait s'établir entre 254 515 et 269 485 $ cette année et entre 247 715 et 262 285 $ en 2017.

## Table 1 - Résumé des prévisions - Canada

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016(P) | | 2017(P) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | (I) | (S) | (I) | (S) |
| **Marché du neuf** | | | | | | | |
| **Mises en chantier** | | | | | | | |
| Logements individuels | 76 893 | 75 515 | 68 125 | 70 500 | 73 100 | 63 900 | 66 500 |
| Logements collectifs | 111 030 | 113 814 | 127 410 | 108 600 | 121 500 | 106 300 | 121 800 |
| Tous types de logements confondus | 187 923 | 189 329 | 195 535 | 181 300 | 192 300 | 172 600 | 183 000 |
| **Marché de la revente** | | | | | | | |
| Ventes MLS® | 455,645 | 479,489 | 505,673 | 501 700 | 525 400 | 485 500 | 508 400 |
| Prix MLS® moyen ($) | 382 937$ | 408 411$ | 442 999$ | 474 200 | 495 800 | 479 300 | 501 100 |
| **Indicateurs économiques** | | | | | | | |
| Taux hypothécaire (5 ans) (%) | 5,24 | 4,88 | 4,67 | 4,40 | 5,00 | 4,70 | 5,30 |
| **Indicateurs économiques** | | | | | | | |
| Population | 35 102 353 | 35 496 547 | 35 825 433 | 36 226 600 | | 36 622 000 | |
| Nombre annuel d'emplois | 17 691 100 | 17 802 200 | 17 946 600 | 18 100 000 | | 18 300 000 | |
| Migration nette | 272 449 | 243 014 | 218 990 | 236 600 | | 244 900 | |
| Rémunération hebdomadaire moyenne ($) | 882 | 897 | 922 | 944 | | 962 | |

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché). Statistique Canada. ACI (MLS®). SCHL Prévisions(2016-2017).

**NOTE:** Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus. Ces valeurs sont issues d'une compilation globale des prévisions établies pour les RMR dans chacune des provinces. Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 29 avril 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

**Tableau 2 - Résumé des prévisions**
**Colombie-Britannique**
**Printemps 2016**

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016(P) | | 2017(P) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | (I) | (S) | (I) | (S) |
| **Marché du neuf** | | | | | | | |
| **Mises en chantier** | | | | | | | |
| Logements individuels | 8,522 | 9,569 | 10,152 | 11,000 | 11,400 | 10,200 | 10,800 |
| Logements collectifs | 18,532 | 18,787 | 21,294 | 24,200 | 25,400 | 21,200 | 22,800 |
| Tous types de logements confondus | 27,054 | 28,356 | 31,446 | 35,300 | 36,700 | 31,400 | 33,600 |
| **Marché de la revente** | | | | | | | |
| Ventes MLS® | 72,936 | 84,049 | 102,517 | 103,800 | 113,000 | 90,000 | 100,600 |
| Prix MLS® moyen ($) | 537,414 | 568,405 | 636,627 | 718,000 | 756,600 | 722,900 | 786,100 |

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016(P) | 2017(P) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Marché locatif** | | | | | |
| Taux d'inoccupation (%)(octobre) | 1.9 | 1.1 | 0.8 | 0.8 | 1.0 |
| Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre) | 1,195 | 1,223 | 1,271 | 1,309 | 1,345 |
| Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre) | 965 | 994 | 1,031 | 1,060 | 1,088 |
| **Indicateurs économiques** | | | | | |
| Population | 4,605,729 | 4,664,222 | 4,703,939 | 4,755,100 | 4,805,000 |
| Nombre annuel d'emplois | 2,265,600 | 2,278,400 | 2,306,200 | 2,360,200 | 2,419,200 |
| Migration nette | 36,933 | 46,581 | 31,418 | 35,900 | 37,400 |
| Rémunération hebdomadaire moyenne ($) | 880 | 882 | 914 | 923 | 940 |

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus. Ces valeurs sont issues d'une compilation globale des prévisions établies pour les RMR dans chacune des provinces.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 29 avril 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2017).

**Tableau 3 - Résumé des prévisions**
**Alberta**
**Printemps 2016**

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016(P) | | 2017(P) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | (I) | (S) | (I) | (S) |
| **Marché du neuf** | | | | | | | |
| **Mises en chantier** | | | | | | | |
| Logements individuels | 18,431 | 19,563 | 14,557 | 11,800 | 12,800 | 12,400 | 13,400 |
| Logements collectifs | 17,580 | 21,027 | 22,725 | 11,600 | 14,400 | 12,500 | 15,300 |
| Tous types de logements confondus | 36,011 | 40,590 | 37,282 | 24,100 | 26,500 | 25,600 | 28,000 |
| **Marché de la revente** | | | | | | | |
| Ventes MLS® | 66,080 | 71,773 | 56,477 | 47,900 | 52,500 | 48,600 | 53,400 |
| Prix MLS® moyen ($) | 380,969 | 400,590 | 393,138 | 383,300 | 386,800 | 387,200 | 390,800 |

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016(P) | 2017(P) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Marché locatif** | | | | | |
| Taux d'inoccupation (%)(octobre) | 1.3 | 1.6 | 4.6 | 5.6 | 5.2 |
| Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre) | 1,171 | 1,261 | 1,285 | 1,267 | 1,270 |
| **Indicateurs économiques** | | | | | |
| Population | 4,040,578 | 4,147,040 | 4,216,875 | 4,286,200 | 4,357,700 |
| Nombre annuel d'emplois | 2,226,200 | 2,274,600 | 2,301,100 | 2,285,700 | 2,307,900 |
| Migration nette | 90,067 | 64,534 | 38,708 | 36,600 | 37,600 |
| Rémunération hebdomadaire moyenne ($) | 1,061 | 1,082 | 1,104 | 1,122 | 1,143 |

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus. Ces valeurs sont issues d'une compilation globale des prévisions établies pour les RMR dans chacune des provinces.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 29 avril 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2017).

| Tableau 4 - Résumé des prévisions<br>Saskatchewan<br>Printemps 2016 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016(P) | | 2017(P) | |
| | | | | (I) | (S) | (I) | (S) |
| **Marché du neuf** | | | | | | | |
| **Mises en chantier** | | | | | | | |
| Logements individuels | 4,184 | 3,807 | 2,414 | 2,800 | 3,000 | 2,900 | 3,100 |
| Logements collectifs | 4,106 | 4,450 | 2,735 | 2,100 | 2,700 | 2,300 | 2,900 |
| Tous types de logements confondus | 8,290 | 8,257 | 5,149 | 5,000 | 5,600 | 5,300 | 5,900 |
| **Marché de la revente** | | | | | | | |
| Ventes MLS® | 13,535 | 13,863 | 12,374 | 12,100 | 12,500 | 12,300 | 12,700 |
| Prix MLS® moyen ($) | 288,698 | 298,372 | 296,983 | 290,500 | 299,600 | 294,100 | 303,300 |

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016(P) | 2017(P) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Marché locatif** | | | | | |
| Taux d'inoccupation (%)(octobre) | 2.3 | 3.2 | 6.0 | 6.3 | 5.3 |
| Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre) | 1,030 | 1,085 | 1,092 | 1,095 | 1,105 |
| **Indicateurs économiques** | | | | | |
| Population | 1,111,005 | 1,126,567 | 1,138,879 | 1,151,300 | 1,164,800 |
| Nombre annuel d'emplois | 565,300 | 570,900 | 573,700 | 575,700 | 580,300 |
| Migration nette | 12,202 | 9,095 | 7,612 | 8,300 | 8,500 |
| Rémunération hebdomadaire moyenne ($) | 923 | 949 | 971 | 991 | 1,010 |

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus. Ces valeurs sont issues d'une compilation globale des prévisions établies pour les RMR dans chacune des provinces.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 29 avril 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2017).

| Tableau 5 - Résumé des prévisions<br>Manitoba<br>Printemps 2016 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016(P) | | 2017(P) | |
| | | | | (I) | (S) | (I) | (S) |
| **Marché du neuf** | | | | | | | |
| **Mises en chantier** | | | | | | | |
| Logements individuels | 3,820 | 3,149 | 2,325 | 2,800 | 3,000 | 3,000 | 3,200 |
| Logements collectifs | 3,645 | 3,071 | 3,176 | 2,200 | 2,600 | 2,400 | 2,800 |
| Tous types de logements confondus | 7,465 | 6,220 | 5,501 | 5,100 | 5,600 | 5,400 | 6,000 |
| **Marché de la revente** | | | | | | | |
| Ventes MLS® | 13,735 | 13,782 | 14,021 | 14,400 | 14,800 | 14,600 | 15,000 |
| Prix MLS® moyen ($) | 260,849 | 266,329 | 270,375 | 272,500 | 276,700 | 276,300 | 280,700 |

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016(P) | 2017(P) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Marché locatif** | | | | | |
| Taux d'inoccupation (%)(octobre) | 2.5 | 2.5 | 2.9 | 3.0 | 3.2 |
| Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre) | 969 | 1,016 | 1,045 | 1,075 | 1,100 |
| **Indicateurs économiques** | | | | | |
| Population | 1,269,160 | 1,284,599 | 1,298,591 | 1,314,600 | 1,330,300 |
| Nombre annuel d'emplois | 625,800 | 626,500 | 636,200 | 639,400 | 645,800 |
| Migration nette | 8,161 | 9,746 | 10,404 | 10,500 | 10,000 |
| Rémunération hebdomadaire moyenne ($) | 791 | 814 | 842 | 863 | 881 |

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus. Ces valeurs sont issues d'une compilation globale des prévisions établies pour les RMR dans chacune des provinces.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 29 avril 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2017).

| Tableau 6 - Résumé des prévisions<br>Ontario<br>Printemps 2016 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016(P) | | 2017(P) | |
| | | | | (I) | (S) | (I) | (S) |
| **Marché du neuf** | | | | | | | |
| **Mises en chantier** | | | | | | | |
| Logements individuels | 23,270 | 23,691 | 24,953 | 27,700 | 29,600 | 20,600 | 23,400 |
| Logements collectifs | 37,815 | 35,443 | 45,203 | 42,000 | 45,000 | 41,000 | 46,000 |
| Tous types de logements confondus | 61,085 | 59,134 | 70,156 | 71,300 | 73,500 | 63,200 | 66,500 |
| **Marché de la revente** | | | | | | | |
| Ventes MLS® | 196,572 | 204,249 | 223,828 | 224,700 | 233,300 | 213,000 | 231,500 |
| Prix MLS® moyen ($) | 403,664 | 432,053 | 465,556 | 505,500 | 516,100 | 517,100 | 535,400 |

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016(P) | 2017(P) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Marché locatif** | | | | | |
| Taux d'inoccupation (%)(octobre) | 2.3 | 2.0 | 2.2 | 2.2 | 2.1 |
| Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre) | 1,101 | 1,130 | 1,166 | 1,197 | 1,223 |
| **Indicateurs économiques** | | | | | |
| Population | 13,603,613 | 13,730,137 | 13,850,090 | 13,996,690 | 14,167,700 |
| Nombre annuel d'emplois | 6,823,400 | 6,877,900 | 6,923,200 | 7,041,600 | 7,142,000 |
| Migration nette | 89,878 | 76,156 | 95,699 | 108,050 | 114,000 |
| Rémunération hebdomadaire moyenne ($) | 895 | 907 | 938 | 968 | 988 |

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus. Ces valeurs sont issues d'une compilation globale des prévisions établies pour les RMR dans chacune des provinces.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 29 avril 2016. (I)=Limite inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL, Prévisions(2016-2017).

**Tableau 7 - Résumé des prévisions**
**Québec**
**Printemps 2016**

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016(P) | | 2017(P) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | (I) | (S) | (I) | (S) |
| **Marché du neuf** | | | | | | | |
| **Mises en chantier** | | | | | | | |
| Logements individuels | 13,144 | 11,227 | 9,698 | 9,500 | 9,900 | 9,600 | 10,000 |
| Logements collectifs | 24,614 | 27,583 | 28,228 | 24,900 | 26,100 | 24,500 | 26,100 |
| Tous types de logements confondus | 37,758 | 38,810 | 37,926 | 34,400 | 36,000 | 34,100 | 36,100 |
| **Marché de la revente** | | | | | | | |
| Ventes Centris® | 71,194 | 70,622 | 74,143 | 75,000 | 80,000 | 76,000 | 82,000 |
| Prix Centris® moyen ($) | 267,623 | 271,178 | 275,208 | 278,000 | 285,000 | 283,000 | 290,000 |

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016(P) | 2017(P) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Marché locatif** | | | | | |
| Taux d'inoccupation (%)(octobre) | 2.9 | 3.6 | 4.1 | 4.5 | 4.9 |
| Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre) | 727 | 737 | 756 | 769 | 786 |
| **Indicateurs économiques** | | | | | |
| Population | 8,174,083 | 8,237,304 | 8,284,656 | 8,349,656 | 8,414,656 |
| Nombre annuel d'emplois | 4,060,800 | 4,059,700 | 4,097,000 | 4,120,200 | 4,158,600 |
| Migration nette | 35,540 | 35,932 | 31,212 | 35,000 | 38,000 |
| Rémunération hebdomadaire moyenne ($) | 794 | 814 | 830 | 850 | 867 |

FCIQ par Centris®. Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus. Ces valeurs sont issues d'une compilation globale des prévisions établies pour les RMR dans chacune des provinces.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 29 avril 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements. Relevé des logements écoulés sur le marché). Statistique Canada. Centris®. SCHL Prévisions(2016-2017).

## Tableau 8 - Résumé des prévisions
## Nouveau-Brunswick
## Printemps 2016

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016(P) | | 2017(P) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | (I) | (S) | (I) | (S) |
| **Marché du neuf** | | | | | | | |
| **Mises en chantier** | | | | | | | |
| Logements individuels | 1,376 | 1,192 | 1,119 | 1,080 | 1,120 | 1,100 | 1,150 |
| Logements collectifs | 1,467 | 1,084 | 876 | 665 | 735 | 740 | 860 |
| Tous types de logements confondus | 2,843 | 2,276 | 1,995 | 1,750 | 1,850 | 1,840 | 2,010 |
| **Marché de la revente** | | | | | | | |
| Ventes MLS® | 6,282 | 6,273 | 6,682 | 6,635 | 6,765 | 6,720 | 7,080 |
| Prix MLS® moyen ($) | 162,652 | 161,803 | 160,400 | 156,310 | 157,690 | 157,410 | 160,390 |

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016(P) | 2017(P) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Marché locatif** | | | | | |
| Taux d'inoccupation (%)(octobre) | 9.3 | 8.2 | 7.4 | 6.5 | 6.1 |
| Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre) | 735 | 757 | 761 | 780 | 795 |
| **Indicateurs économiques** | | | | | |
| Population | 755,630 | 755,066 | 754,164 | 754,000 | 752,400 |
| Nombre annuel d'emplois | 354,500 | 353,900 | 351,800 | 350,900 | 349,900 |
| Migration nette | -798 | -479 | 145 | 0 | -1,300 |
| Rémunération hebdomadaire moyenne ($) | 777 | 781 | 809 | 816 | 826 |

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus. Ces valeurs sont issues d'une compilation globale des prévisions établies pour les RMR dans chacune des provinces. Les données pour N.-B. englobent l'agglomération de recensement (AR) de Fredericton.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 29 avril 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2017).

## Tableau 9 - Résumé des prévisions
## Nouvelle-Écosse
## Printemps 2016

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016(P) | | 2017(P) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | (I) | (S) | (I) | (S) |
| **Marché du neuf** | | | | | | | |
| **Mises en chantier** | | | | | | | |
| Logements individuels | 1,639 | 1,355 | 1,350 | 1,480 | 1,520 | 1,475 | 1,525 |
| Logements collectifs | 2,280 | 1,701 | 2,475 | 1,865 | 2,035 | 2,000 | 2,300 |
| Tous types de logements confondus | 3,919 | 3,056 | 3,825 | 3,435 | 3,465 | 3,540 | 3,760 |
| **Marché de la revente** | | | | | | | |
| Ventes MLS® | 9,147 | 8,940 | 9,214 | 9,300 | 9,500 | 9,320 | 9,680 |
| Prix MLS® moyen ($) | 215,598 | 214,998 | 219,472 | 221,065 | 221,935 | 220,805 | 225,195 |

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016(P) | 2017(P) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Marché locatif** | | | | | |
| Taux d'inoccupation (%)(octobre) | 3.2 | 3.8 | 3.4 | 3.2 | 3.6 |
| Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre) | 976 | 1,005 | 1,048 | 1,075 | 1,110 |
| **Indicateurs économiques** | | | | | |
| Population | 943,061 | 943,714 | 945,121 | 947,000 | 949,000 |
| Nombre annuel d'emplois | 452,600 | 447,600 | 448,100 | 449,000 | 449,700 |
| Migration nette | -1,145 | 720 | 2,972 | 1,500 | 1,750 |
| Rémunération hebdomadaire moyenne ($) | 781 | 812 | 820 | 833 | 843 |

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus. Ces valeurs sont issues d'une compilation globale des prévisions établies pour les RMR dans chacune des provinces.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 29 avril 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada,Nova Scotia Association of REALTORS®, SCHL Prévisions(2016-2017).

**Tableau 10 - Résumé des prévisions**
**Île-du-Prince-Édouard**
**Printemps 2016**

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016(P) | | 2017(P) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | (I) | (S) | (I) | (S) |
| **Marché du neuf** | | | | | | | |
| **Mises en chantier** | | | | | | | |
| Logements individuels | 282 | 292 | 286 | 290 | 310 | 310 | 340 |
| Logements collectifs | 354 | 219 | 272 | 195 | 265 | 215 | 295 |
| Tous types de logements confondus | 636 | 511 | 558 | 510 | 550 | 555 | 605 |
| **Marché de la revente** | | | | | | | |
| Ventes MLS® | 1,425 | 1,380 | 1,665 | 1,745 | 1,805 | 1,650 | 1,750 |
| Prix MLS® moyen ($) | 156,108 | 163,911 | 163,533 | 168,265 | 171,735 | 172,320 | 177,680 |

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016(P) | 2017(P) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Marché locatif** | | | | | |
| Taux d'inoccupation (%)(octobre) | 7.9 | 5.9 | 4.2 | 3.6 | 3.8 |
| Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre) | 804 | 836 | 830 | 832 | 845 |
| **Indicateurs économiques** | | | | | |
| Population | 145,572 | 146,491 | 146,679 | 147,100 | 147,400 |
| Nombre annuel d'emplois | 74,100 | 74,000 | 73,200 | 73,600 | 73,900 |
| Migration nette | 161 | 651 | 536 | 1,250 | 300 |
| Rémunération hebdomadaire moyenne ($) | 732 | 759 | 776 | 795 | 820 |

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus. Ces valeurs sont issues d'une compilation globale des prévisions établies pour les RMR dans chacune des provinces. Les données pour l'Î.-P.-É. englobent l'agglomération de recensement (AR) de Charlottetown.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 29 avril 2016. (I)=Limite inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2017).

**Tableau 11 - Résumé des prévisions**
**Terre-Neuve-et-Labrador**
**Printemps 2016**

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016(P) | | 2017(P) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | (I) | (S) | (I) | (S) |
| **Marché du neuf** | | | | | | | |
| **Mises en chantier** | | | | | | | |
| Logements individuels | 2,225 | 1,670 | 1,271 | 1,135 | 1,165 | 945 | 1,055 |
| Logements collectifs | 637 | 449 | 426 | 270 | 350 | 245 | 355 |
| Tous types de logements confondus | 2,862 | 2,119 | 1,697 | 1,435 | 1,485 | 1,140 | 1,460 |
| **Marché de la revente** | | | | | | | |
| Ventes MLS® | 4,303 | 4,100 | 4,251 | 3,935 | 3,965 | 3,605 | 3,795 |
| Prix MLS® moyen ($) | 283,101 | 283,671 | 275,579 | 254,515 | 269,485 | 247,715 | 262,285 |

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016(P) | 2017(P) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Marché locatif** | | | | | |
| Taux d'inoccupation (%)(octobre) | 3.2 | 4.6 | 4.7 | 5.0 | 5.5 |
| Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre) | 864 | 888 | 923 | 925 | 925 |
| **Indicateurs économiques** | | | | | |
| Population | 528,973 | 528,903 | 528,190 | 527,000 | 525,000 |
| Nombre annuel d'emplois | 242,700 | 238,600 | 236,200 | 231,900 | 224,900 |
| Migration nette | 1,450 | 78 | 284 | -500 | -1,350 |
| Rémunération hebdomadaire moyenne ($) | 924 | 966 | 954 | 935 | 910 |

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus. Ces valeurs sont issues d'une compilation globale des prévisions établies pour les RMR dans chacune des provinces.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 29 avril 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché). Statistique Canada. ACI (MLS®). SCHL Prévisions(2016-2017).

## Tableau 12 : Principaux indicateurs du marché de l'habitation (niveaux et variation annuelle en pourcentage)

| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Logements neufs** | | | | | |
| Permis de construire, nbre, en milliers | 200,0 | 212,2 | 207,7 | 205,4 | 207,8 |
| % | *-1,6%* | *6,1%* | *-2,1%* | -1,1% | 1,1% |
| Mises en chantier, total, en milliers | 194,0 | 214,8 | 187,9 | 189,3 | 195,5 |
| % | *2,1%* | *10,8%* | *-12,5%* | 0,7% | 3,3% |
| Mises en chantier, log. ind., en milliers | 82,4 | 83,7 | 76,9 | 75,5 | 68,1 |
| % | *-11,0%* | *1,5%* | *-8,1%* | -1,8% | -9,8% |
| Mises en chantier, log. coll., en milliers | 111,6 | 131,2 | 111,0 | 113,8 | 127,4 |
| % | *14,6%* | *17,6%* | *-15,4%* | 2,5% | 11,9% |
| Log. achevés, total, en milliers* | 175,6 | 180,1 | 185,5 | 181,4 | 194,5 |
| % | *6,0%* | *2,5%* | *3,0%* | -2.2% | 7.2% |
| Indice des prix des log. neufs, 2007=100* | 105,5 | 108,0 | 109,9 | 111,7 | 113,0 |
| % | *2,2%* | *2,3%* | *1,8%* | *1,7%* | 1,2% |
| **Logements existants** | | | | | |
| Ventes MLS®, nbre, en milliers | 457,3 | 452,5 | 455,6 | 479,5 | 505,7 |
| % | *2,6%* | *-1,1%* | *0,7%* | 5,2% | 5,5% |
| Prix MLS® moyen, $ en milliers | 362 477 | 363 569 | 382 937 | 408 411 | 442 999 |
| % | *7,0%* | *0,3%* | *5,3%* | 6,7% | 8,5% |
| **Marché hypothécaire** | | | | | |
| Taux hyp. à un an, pourcentage* | 3,52 | 3,17 | 3,08 | 3,14 | 2,95 |
| Taux hyp. à cinq ans, pourcentage* | 5,37 | 5,27 | 5,24 | 4,88 | 4,67 |
| **Investissement résidentiel**** | | | | | |
| Total, $2002, en millions | 18 295 | 18 301 | 18 196 | 19 129 | 20 664 |
| % | | *0,0%* | *0,6%* | *5,1%* | *8,0%* |
| Nouveau, $2002, en millions | 47 991 | 53 651 | 52 701 | 52 844 | 55 009 |
| % | | *11,8%* | *-1,8%* | *0,3%* | *4,1%* |
| Modifications $2002, en millions | 42 113 | 42 584 | 43 246 | 44 920 | 45 560 |
| % | | *1,1%* | *1,6%* | *3,9%* | *1,4%* |
| Coût de cession, $2002, en millions | 18 295 | 18 301 | 18 196 | 19 129 | 20 664 |
| % | | *0,0%* | *-0,6%* | *5,1%* | *8,0%* |
| Déflateur, 2002=100* | 109,1 | 111,8 | 113,5 | 116,3 | 119,2 |
| % | | *2,5%* | *1,5%* | *2,5%* | *2,4%* |

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.

* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés et annualisés, à quelques exceptions près : l'Indice des prix des logements neufs et le déflateur des investissements résidentiels sont seulement désaisonnalisés, et le nombre d'habitations achevées ainsi que les taux hypothécaires à un an et à cinq ans ne sont ni désaisonnalisés, ni annualisés.

** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf et permanent, les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de cession.

# LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, YouTube, LinkedIn et Facebook.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

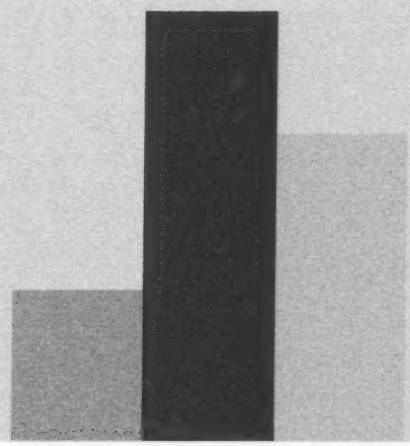
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

# Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

**Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.**

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

## PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

**Les données sur l'habitation comme vous les voulez**

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailimh

61502_2016_B01